

Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 36.969.658/0001-53 -

Administrado pela REAG
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro (transferência de administração)
a 31 de dezembro de 2020
e Relatório do auditor independente

Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 36.969.658/0001-53

Administrado pela REAG
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstrações contábeis
Período de 02 de dezembro (transferência de administração)
a 31 de dezembro de 2020

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....	1
Balanço patrimonial.....	5
Demonstração do resultado.....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa.....	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis.....	9

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Cotistas e à Administradora do
Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do **Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)**, administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 02 de dezembro (transferência de administração) a 31 de dezembro de 2020, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, exceto pelo assunto mencionada no parágrafo “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 02 de dezembro (transferência de administração) a 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Conforme mencionado na Nota explicativa nº 5, durante o exercício de findo em 31 de dezembro de 2020, o fundo adquiriu dois empreendimentos imobiliários pelo montante de R\$ 29.668 mil, cujas atualizações a valor justo em 31 de dezembro de 2020 representam R\$ 93.264mil, equivalentes a 99,97% do patrimônio do fundo. Até a emissão deste relatório, não recebemos as matrículas atualizadas dos imóveis em que constasse o Fundo como proprietário em função do contrato de compra e venda estabelecer um prazo para a averbação posterior a emissão de nosso relatório. Como consequência, não nos foi possível concluir sobre a existência de eventuais ônus e gravames sobre os referidos imóveis, tampouco avaliar qual o impacto nas demonstrações contábeis para o período de 02 a 31 de dezembro de 2020”.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos

relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Determinação do valor justo dos imóveis em estoque

A determinação do valor justo dos imóveis em estoque foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa 5. A administração utilizou-se de laudos de avaliação das propriedades para investimento, que foi efetuada por uma consultoria independente e especializada, contratada pelo Administrador do Fundo, cujos laudos foram emitidos em dezembro de 2020.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a análise dos referidos laudos de avaliação, quanto a metodologia e modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a objetividade e competência do avaliador externo contratado pelo Administrador do Fundo. Também analisamos a sensibilidade das premissas adotadas.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Outros Assuntos

As demonstrações contábeis do **Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)**, para o período de 10 de novembro (início das atividades) a 1º de dezembro de 2020 (transferência de administração) foram auditadas por outros auditores que emitiram relatório, em 04 de agosto de 2021 com a seguinte ressalva: “Conforme mencionado na NE nº 4, durante o período o Fundo adquiriu dois empreendimentos imobiliários pelo montante de R\$ 29.668 mil. Até a emissão deste relatório, não recebemos as matrículas atualizadas dos imóveis em que constasse o Fundo como proprietário em função do contrato de compra e venda estabelecer um prazo para a averbação posterior a emissão de nosso relatório. Como consequência, não nos foi possível concluir sobre a existência de eventuais ônus e gravames

sobre os referidos imóveis, tampouco avaliar qual o impacto nas demonstrações financeiras do Fundo em 1º de dezembro de 2020”.

Conforme nota explicativa nº1, o Fundo iniciou as atividades em 10 de novembro de 2020 e transferiu de administradora em 1º de dezembro de 2020, motivos pelos quais não estão sendo apresentadas demonstrações contábeis de forma comparativa.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor independente pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção

de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Edmilson Dias de Miranda'.

Edmilson Dias de Miranda
Sócio contador - CRC 1SP141.125/O-0
YPC Auditun S Auditoria Independente S/S
CRC 2SP034.906/O-3

Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 36.969.658/0001-53

Administrado por: REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

	31/12/2020	% s/ PL
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	80	0,09
Conta banco movimento	80	0,09
Não Circulante		
Propriedades para investimento	93.264	99,97
Empreendimento Atlântico	52.081	55,83
Empreendimento Serrano	41.183	44,14
Total do ativo	93.344	100,06
Passivo	52	0,05
Circulante		
Valores a pagar	52	0,05
Taxa de escrituração	1	0,00
Taxa de administração	37	0,04
Taxa de gestão	13	0,01
Taxa de controladoria	1	0,00
Patrimônio líquido	93.292	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	93.344	100,05

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 36.969.658/0001-53

Administrado por: REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Demonstração do resultado dos períodos de 10 de novembro de 2020 (início das atividades) a 1º de dezembro de 2020 (transferência de administração), e de 2 de dezembro a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

	Período de 02/12/2020 a 31/12/2020	Período de 10/11/2020 a 01/12/2020
Receitas com propriedades para investimento	63.596	-
Ajuste a valor justo dos imóveis	63.596	-
Despesas administrativas	(34)	(38)
Taxa de administração	(21)	(16)
Corretagens, taxas e emolumentos B3	-	(12)
Taxa de gestão	(7)	(6)
Taxa de ambima	(1)	(3)
Taxa de escrituração e controladoria	-	(1)
Auditoria	(5)	-
Lucro/Prejuízo líquido do período	63.562	(38)
Quantidade de cotas	29.768.263	29.768.263
Lucro (prejuízo) por cota	2,135227	(0,001277)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 09.276.964/0001-31

Administrado por: REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos períodos de 10 de novembro de 2020 (início das atividades) a 1º de dezembro de 2020 (transferência de administração), e de 2 de dezembro a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

	Cotas de investimento subscritas	Lucros/Prejuízo acumulados	Patrimônio líquido total
Saldos em 10 de novembro de 2020	-	-	-
Cotas integralizadas	29.768	-	29.768
Prejuízo do período	-	(38)	(38)
Saldos em 01 de dezembro de 2020	29.768	(38)	29.730
Lucro do período	-	63.562	63.562
Saldos em 31 de dezembro de 2020	29.768	63.524	93.292

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 36.969.658/0001-53

Administrado por: REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Demonstração do fluxo de caixa - método direto dos períodos de 10 de novembro de 2020 (início das atividades) a 1º de dezembro de 2020 (transferência de administração), e de 2 de dezembro a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

	Período de 02/12/2020 a 31/12/2020	Período de 10/11/2020 a 01/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de despesas de distribuição de cotas	-	(12)
Pagamento de Auditoria	(5)	-
Pagamento de Taxa Ambima	-	(3)
Caixa líquido das atividades operacionais	(5)	(15)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	-	100
Caixa líquido das atividades de financiamento	-	100
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(5)	85
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(5)	85
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	85	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	80	85

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 16 de abril de 2020, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, tendo o seu início de funcionamento em 10 de novembro de 2020.

O Fundo é destinado a receber aplicações de investidores em geral, pessoas físicas, pessoas jurídicas e fundos de investimento que busquem a valorização de suas cotas e aceitem assumir os riscos descritos no Regulamento, observada a Política de Investimento.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários correspondentes à aquisição dos Terrenos Alvo, bem como à aquisição e ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, para a venda ou locação, observado que a aquisição dos Ativos Imobiliários tem por objetivo principal o ganho de capital, observado. Não obstante, enquanto não for realizada a alienação dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá realizar a locação dos Ativos Imobiliários tendo como objetivo a obtenção de renda.

A gestão do Fundo é de responsabilidade da WNT Gestora de Recursos Ltda.

A Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 01 de dezembro de 2020, dentre os assuntos, deliberam os seguintes: (i) A transferência da administração do Fundo exercida pela Monetar DTVM Ltda. para a Reag DTVM S.A.; (ii) A contratação, pelo novo administrador, em nome do Fundo, dos seguintes prestadores de serviço: (a) custodiante, (b) distribuidor, (c) responsável pela tesouraria e controle dos títulos e valores mobiliários, e (d) escriturador da emissão e resgate de cotas que serão exercidas pela Reag DTVM.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. BASE DE APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis, foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis.

As demonstrações contábeis incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico.

As demonstrações contábeis apresentadas são referentes ao período 02 de dezembro a 31 de dezembro de 2020, e período de 10 de novembro (início das atividades) a 1º de dezembro de 2020 (transferência de administração), razão pelas quais não são comparativas e foram aprovadas pela Administradora em 30 de outubro de 2021.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS.

3.1. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas segundo o regime contábil de competência.

3.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes, quando da efetiva realização, destas estimativas e premissas realizadas pela Administradora.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curtíssimo prazo e alta liquidez que são prontamente

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

convertíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.4. Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro/(prejuízo) líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

3.5. Imóveis em estoque destinados à venda

Os investimentos em imóveis durante os períodos, avaliados ao valor justo, calculado através de laudo de avaliação elaborado pela EABF Associados.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

As posições dos saldos de caixa e equivalente de caixa em 31 de dezembro de 2020, estão assim apresentados:

	31/12/2020
Terra Investimentos DTVM	80
Total caixa e equivalente de caixa	80

5. IMÓVEIS EM ESTOQUE

		Em 31/12/2020
Imóveis em estoque		93.264
Empreendimento Atlântico	(i)	52.081
Empreendimento Serrano	(ii)	41.183

(i) O Fundo adquiriu, pelo montante de R\$ 17.113 (dezessete milhões, cento e treze mil reais), o imóvel “Empreendimento Atlântico”, que inclui a propriedade do imóvel de matrícula nº 27.891 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Macaé/RJ e as benfeitorias nele construídas, cujo memorial de incorporação do empreendimento foi registrado sob o nº R3-M.27.891 da matrícula nº 27.891, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Macaé/RJ em 17 de junho de 2008 – “Empreendimento Atlântico” e “imóvel”. Em 31 de dezembro de 2020, o Residencial Serrano, marcadas com base no valor justo, calculado através de laudo de avaliação totalizaram R\$52.081.

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

A avaliação econômico-financeira foi elaborada pela EABF Planejamento Financeiro Empresarial Eireli. O estudo tem como base o ano de 2020. Após verificação e análise do laudo de avaliação da companhia investida foi gerado um ajuste a valor justo no montante de R\$ 34.968, que está apresentado na Demonstração do resultado.

Para fins de análise de sensibilidade, adotou-se um horizonte de 04 (quatro) anos, que compreende o período de 2020 até 2023, assumindo pressuposto da não continuidade ao término da venda da totalidade dos imóveis (unidades).

Na utilização do modelo dos fluxos de caixa descontados para a determinação do seu valor econômico, no presente caso, foi adotada a taxa de desconto que representa o custo de capital médio ponderado (WACC), igual a 13,54% (taxa de desconto). Observamos que para esse modelo não foi considerado o cálculo do residual/perpetuidade (Modelo de Gordon), pois o plano de vendas tem sua data final, ou seja, a venda da totalidade dos imóveis em 04 (quatro) anos, que compreende o período de 2020 até 2023.

(ii) O Fundo adquiriu, pelo montante de R\$ 12.555 (doze milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil reais), o imóvel “Empreendimento Serrano”, que inclui a propriedade do imóvel de matrícula nº 27.889 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Macaé/RJ e as benfeitorias nele construídas, cujo memorial de incorporação do empreendimento foi registrado sob o nº R3-M.27.889 da matrícula nº 27.889, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Macaé/RJ em 30 de junho de 2008 – “Empreendimento Serrano” e “imóvel”.

Em 31 de dezembro de 2020, o Residencial Serrano, marcadas com base no valor justo, calculado através de laudo de avaliação totalizaram R\$41.183.

A avaliação econômico-financeira foi elaborada pela EABF Planejamento Financeiro Empresarial Eireli. O estudo tem como base o ano de 2020. Após verificação e análise do laudo de avaliação da companhia investida foi gerado um ajuste a valor justo no montante de R\$ 28.628, que está apresentado na Demonstração do resultado.

Para fins de análise de sensibilidade, adotou-se um horizonte de 04 (quatro) anos, que compreende o período de 2020 até 2023, assumindo pressuposto da não continuidade ao término da venda da totalidade dos imóveis (unidades).

Na utilização do modelo dos fluxos de caixa descontados para a determinação do seu valor econômico, no presente caso, foi adotada a taxa de desconto que representa o

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

custo de capital médio ponderado (WACC), igual a 13,54% (taxa de desconto). Observamos que para esse modelo não foi considerado o cálculo do residual/perpetuidade (Modelo de Gordon), pois o plano de vendas tem sua data final, ou seja, a venda da totalidade dos imóveis em 04 (quatro) anos, que compreende o período de 2020 até 2023.

6. PROVISÕES PARA CRÉDITOS DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA

No período findo em 02 de dezembro de 2020 (data da transferência da administração), e no período findo em 31 de dezembro de 2021, não há saldo de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2020 está representado por 29.768.263,000000 cotas, totalmente integralizadas, cujo montante é de R\$ 93.292.

8. RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue abaixo:

	Cotas - rentabilidade		
	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade %
Em 10/11/2020 início do Fundo	-	1,000000	-
Período de 10/11/2020 a 01/12/2020	29.743	0,998709	(0,13)
Período de 02/12/2020 a 31/12/2020	90.279	3,133952	213,80

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

9. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao Fundo, referente ao período de findo em 02 de dezembro de 2020 (transferência de administração) e 31 de dezembro de 2020, estão assim demonstrados:

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

	Período de 02/12/2020 a 31/12/2020	Encargos % s/ PL	Período de 10/11/2020 a 01/12/2020	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	90.279		29.743	
Encargos debitados do fundo	(34)	0,04	(38)	0,14
Taxa de administração	(21)	0,02	(16)	0,05
Corretagens, taxas e emolumentos B3	-	-	(12)	0,04
Taxa de gestão	(7)	0,01	(6)	0,02
Taxa Anbima	(1)	0,00	(3)	0,01
Auditoria	(5)	0,01	(3)	0,01
Taxa de escrituração e controladoria	-	-	(1)	0,00

10. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

No período findo em 02 de dezembro de 2020 (transferência de administração), e 31 de dezembro de 2020, não houve distribuição de resultado.

11. EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

Emissão

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 45.000.000 (quarenta e cinco milhões) de Cotas e que as novas emissões de Cotas, deverão ser aprovadas pelos Cotistas, conforme previsto nos Artigo 8.3 e 9.1 do Regulamento.

O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito mantidas junto ao Escriturador representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

A responsabilidade de cada Cotista será limitada ao valor de suas Cotas, nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Os Cotistas do Fundo:

- I. não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, e
- II. não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, a critério do Administrador, em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado administrado pela B3.

Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail).

Caberá a cada Cotista informar o Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

A subscrição de Cotas deverá observar os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Administrador do Fundo.

Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo.

Não há percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizará a 1ª Emissão de Cotas do Fundo no montante total de R\$ 35.000 (trinta e cinco milhões de reais), divididos em 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, sendo certo que cada cotista deverá adquirir, no mínimo 01 (uma) Cota, totalizando o volume mínimo de R\$1,00 (um real) por cotista. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da 1ª Emissão, correspondente a 25.000.000 (vinte e cinco milhões) de Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 25.000 (vinte e cinco milhões de reais).

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão objeto de oferta pública, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03. As Cotas da 1ª Emissão deverão ser integralizadas à vista na Data da Liquidação, mediante moeda corrente nacional ou Cotas FIP.

Caso a integralização das Cotas da 1ª Emissão seja realizada mediante Cotas FIP, a integralização está limitada ao Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo e será apurada em conformidade com a regulamentação editada pela CVM. A integralização mediante Cotas FIP deverá ser realizada na mesma data de apuração do valor das Cotas FIP, a fim de evitar potencial descasamento entre a data de apreçamento das Cotas FIP e a data de integralização das Cotas da 1ª Emissão do Fundo.

A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o preço por Cota previsto acima, no âmbito da B3, quando realizados por meio de moeda corrente nacional, ou fora do âmbito da B3, quando realizados por meio das Cotas FIP.

Caso não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas da 1ª Emissão, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, procedendo a imediata liquidação do Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

Caso seja realizada a subscrição parcial das Cotas da 1ª Emissão e atingido o montante mínimo previsto, o saldo não colocado será cancelado quando finalizado o prazo de distribuição.

Ressalvada a 1ª Emissão e observado o limite previsto, o Fundo poderá, a critério do Administrador, realizar nova emissão de Cotas no montante total de 10.000.000 (dez milhões) Cotas, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, cabendo ao Administrador definir, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

O preço de emissão das Cotas objeto das novas emissões será determinado no ato do Administrador que deliberar sobre a nova emissão.

O Administrador poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03 e/ou da Instrução CVM nº 476/09.

Caso não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Fica assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o qual não poderá ser cedido a outros cotistas ou a terceiros, cuja data corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao exercício do direito de preferência será definida na documentação das respectivas emissões.

O exercício do direito de preferência deverá observar os prazos e procedimentos operacionais da B3.

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Integralização em Bens e Direitos. Até que ocorram todos os eventos previstos no Artigo 3.3.1 do Regulamento, o Fundo pode receber títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas da 1ª Emissão, mas não poderá dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas da 1ª Emissão em bens e direitos.

Após a ocorrência de todos os eventos previstos no Artigo 3.3.1 do Regulamento, o Fundo não poderá utilizar as prerrogativas previstas: (i) no parágrafo acima; e (ii) no Artigo 55 da Instrução CVM 472/08 e na demais legislação aplicável, que sejam relacionadas a fundo que tenha como público-alvo apenas investidores qualificados, assim definidos pela Instrução da CVM nº 539/13.

Após o encerramento da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, a integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador, conforme aplicável. As chamadas de capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, por meio de correio eletrônico dirigido aos Cotistas, conforme as informações constantes no boletim de subscrição e compromisso de investimento.

Sempre que for verificada a insuficiência de recursos no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, da emissão de novas Cotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável, hipótese em que o Administrador realizará as competentes chamadas de capital.

No período findo em 31 de dezembro de 2020, foram emitidas 29.768.263,000000 cotas, correspondente ao montante de R\$ 29.768.

Resgate e amortização

Não haverá resgate de Cotas.

As Cotas poderão ser amortizadas em moeda corrente nacional: (i) a qualquer momento, a critério do Administrador, sempre sob a orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido; (ii) de acordo com o procedimento que venha a ser estabelecido na Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no Regulamento; ou (iii) no caso de liquidação do Fundo, na forma prevista no Artigo 6.2 do Regulamento.

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

A amortização das Cotas deverá observar os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Administrador do Fundo.

No período findo em 31 de dezembro de 2020, não houve resgate e/ou amortização de cotas do Fundo.

12. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

O Administrador receberá, pelos serviços de administração prestados ao Fundo, o valor de 0,5% ao ano, incidente sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, na base 1/252, sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$ 30,5, corrigida anualmente pelo IPCA/IBGE.

O Gestor receberá, pela prestação dos serviços ao Fundo, uma remuneração mensal equivalente a R\$ 7,5, devida a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será descontada da Taxa de Administração, corrigida anualmente pelo IPCA/IBGE.

O Custodiante receberá, pela prestação dos serviços de custódia ao Fundo: (i) uma remuneração mensal equivalente a R\$ 2, devida a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas até o 12º mês contado da primeira integralização de Cotas; e (ii) a partir do 13º mês contado da primeira integralização de Cotas, inclusive, o valor de 0,1% ao ano, incidente sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, na base 1/252, sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$ 2, corrigida anualmente pelo IPCA/IBGE.

Em razão da Política de Investimento do Fundo prever o investimento preponderantemente em Ativos Imobiliários, apenas a parcela de custódia calculada sobre valores mobiliários constitui Encargo do Fundo, nos termos do Artigo 47, inciso XI da Instrução CVM nº 472/08, observado que quaisquer despesas não expressamente previstas como Encargo do Fundo devem correr por conta do Administrador, nos termos do Artigo 47, parágrafo 1º da Instrução CVM nº 472/08.

O prestador de serviço de escrituração receberá, pela prestação dos serviços de escrituração ao Fundo, uma remuneração mensal equivalente a R\$ 0,5 (quinhentos reais), devida a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será descontada da Taxa de Administração e corrigida conforme abaixo.

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

O prestador de serviço de controladoria receberá, pela prestação dos serviços de controladoria ao Fundo, uma remuneração mensal equivalente a R\$ 0,5, devida a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será descontada da Taxa de Administração, corrigida anualmente pelo IPCA/IBGE.

O Fundo não terá taxa de performance, taxa de ingresso e/ou taxa de saída.

Os valores previstos acima serão pagos, por período vencido, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

No período findo em 31 de dezembro de 2021, foram provisionados os montantes de R\$ 21 a título de taxa de administração e R\$ 7 a título de taxa de gestão, no período findo em 1º de dezembro de 2020 (transferência de administração), foram provisionados os montantes de R\$ 16 a título de taxa de administração, R\$ 1 a título de taxa de escrituração e controladoria e R\$ 6 (seis mil reais) a título de taxa de gestão.

13. SERVIÇOS DE TERCEIROS CONTRATADOS PELO FUNDO

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2020, são conforme abaixo:

- Custódia: REAG DTVM S.A.
- Escriturador: REAG DTVM S.A.
- Gestor: WNT Gestora de Recursos Ltda.

14. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

15. GERENCIAMENTO DE RISCOS

O investidor, antes de adquirir as Cotas do Fundo, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento no Fundo. A descrição dos riscos abaixo indicados não é exaustiva, devendo o potencial investidor fazer suas próprias análises antes da aquisição de Cotas do Fundo.

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Fatores de Risco

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos Encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Gestor, do Escriturador e do Custodiante que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos, destacando-se:

- I. **Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento.** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário podem não ter liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Fundo. Na hipótese de o patrimônio vir a ser negativo, os Cotistas podem ser chamados a realizar aporte adicional de recursos no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Além disso, as Cotas poderão ser negociadas antes do atendimento das condições suspensivas previstas nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo e da outorga das escrituras de compra e venda definitivas dos Terrenos Alvo, o que poderá ocasionar resultados desfavoráveis para o Fundo e para os seus Cotistas. Nesse sentido, vide fator de risco “Risco relacionado à existência de ônus nos Terrenos Alvo e à existência de condições suspensivas nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo”.

- II. Risco associados à captação de recursos para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.** Os recursos originários da 1ª Emissão serão destinados exclusivamente para a aquisição dos Terrenos Alvo e dos Empreendimentos Alvo, não sendo suficientes para a implementação e desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo. A aquisição dos Terrenos Alvo e dos Empreendimentos Alvo podem não depender de novas ofertas, enquanto o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo dependerá da captação de recursos pelo Fundo junto aos Cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas.

Deste modo, a conclusão dos Empreendimentos Alvo depende diretamente de novos aportes de capital pelos Cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas, não sendo possível a conclusão dos Empreendimentos Alvo apenas com os recursos captados na 1ª Emissão. O Fundo poderá captar novos recursos para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo: (a) conforme oportunamente deliberado pelos cotistas em Assembleias Gerais de Cotistas convocadas para essa finalidade, por meio de: (i) outras ofertas públicas e/ou ofertas públicas com esforços restrito a serem realizadas pelo Fundo; e/ou (ii) aporte pelos Cotistas do Fundo; e (b) por meio de venda dos Terrenos Alvo, caso estes já tenham sido adquiridos

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

pelo Fundo, ou de venda de unidades dos Empreendimentos Alvo, caso estas estejam finalizadas. Não há como assegurar: (A) a existência de demanda por eventuais ofertas públicas de cotas adicionais ou ofertas públicas com esforços restritos de distribuição de cotas que o Fundo venha a realizar; (B) a adesão de cotistas a eventual realização de aportes de capital; e/ou (C) a existência de compradores interessados nas unidades dos Empreendimentos Alvo. Eventuais dificuldades que o Fundo venha a ter para obter os recursos necessários ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo poderão afetar adversamente a velocidade de implementação de referido desenvolvimento, podendo inclusive inviabilizar o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo e afetar adversamente o valor das Cotas do Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas.

III. Risco da ausência de empresa contratada ou selecionada para a construção dos Empreendimentos Alvo. O Fundo somente realizará a seleção e contratação de empresa para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo após a aquisição desses. A impossibilidade e/ou a demora da contratação de empresa para a construção dos Empreendimentos Alvo podem resultar no atraso das obras dos Empreendimentos Alvo e, conseqüentemente, afetar a rentabilidade do Fundo e o valor das Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

IV. Risco da ausência de relacionamento com o Grupo CMDR após a dação das Cotas do Fundo em pagamento dos créditos da recuperação judicial do Grupo CMDR e dependência das atividades desenvolvidas pelo Fundo. O Fundo foi inicialmente constituído em conexão e para o atendimento do Plano de Recuperação Judicial do Grupo CMDR, aprovado pela Assembleia Geral de Credores do Grupo CMDR em 02 de agosto de 2019, e homologado pelo juízo competente em 16 de setembro de 2019, no qual o Grupo CMDR se obrigou: (i) a criar um fundo de investimento imobiliário destinado a adquirir os Empreendimentos Alvo; e (ii) a proceder à dação em pagamento de cotas de referido fundo de investimento imobiliário em pagamento a credores do Grupo CMDR. Nesse contexto, esclarece-se que as Cotas que venham a ser subscritas pelo Grupo CMDR no âmbito da 1ª Emissão poderão ser objeto de dação em pagamento a credores da Classe I – Trabalhista e da Classe III – Quirografários do Grupo CMDR, nos termos do Plano de Recuperação Judicial do Grupo CMDR. Os credores do Grupo CMDR que receberem as Cotas do Fundo em pagamento de seus créditos da recuperação judicial do Grupo CMDR, deixarão de ter qualquer relacionamento com o Grupo CMDR. De tal modo, mediante a dação

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

em pagamento das Cotas do Fundo, os credores darão quitação em relação créditos detidos contra o Grupo CMDR e passarão a depender exclusivamente do resultado das atividades do Fundo para terem seus interesses atendidos.

V. Risco relacionado à existência de ônus nos Terrenos Alvo e à existência de condições suspensivas nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo. O imóvel de matrícula nº 27.891, possui penhora registrada sob o número R5 M 27891, referente ao processo número 0006553-28.2010.8.19.0028, a ser sanada às expensas da vendedora previamente à aquisição do referido imóvel pelo Fundo. Adicionalmente, importante mencionar que ambos os Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo preveem como condições suspensivas: (i) a regularização da situação fiscal e do registro do título aquisitivo dos imóveis pelas vendedoras perante os órgãos competentes e a apresentação das matrículas atualizadas dos imóveis sem quaisquer ônus, no prazo previsto nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo; e (ii) que os recursos captados por meio da Oferta sejam suficientes para a aquisição do imóvel, no prazo previsto nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo. Importante destacar que a regularização e baixa da penhora acima mencionada, bem como o cumprimento das condições suspensivas previstas nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo são atos imprescindíveis para celebração das escrituras de compra e venda definitivas e, consequentemente, efetiva aquisição dos imóveis pelo Fundo. Até que tais condições suspensivas sejam cumpridas, o Fundo não será proprietário dos Terrenos Alvo e consequentemente, não poderá dar andamento ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, o que poderá impactar negativamente a valorização das Cotas e a distribuição de rendimentos e resultados aos Cotistas.

VI. Riscos tributários relacionados à incidência de imposto de renda nos termos da legislação aplicável. O Artigo 2º da Lei nº 9.779/99 prevê que os fundos investimento imobiliários sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, de que trata a Lei nº 8.668/93, quando o fundo de investimento imobiliário realizar aplicação de recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco) por cento das cotas do fundo de investimento imobiliário. Deste modo, o Fundo poderá, ainda que de forma transitória, ter que apresentar as demonstrações contábeis como pessoa jurídica e não como fundo de investimento o que implicará que a carteira do Fundo não será isenta de

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Imposto de Renda (IR) nos termos da Lei nº 8.668/93, devendo o Fundo recolher Imposto de Renda (IR) a uma alíquota aproximadamente de 34% (trinta e quatro por cento) sobre o lucro, de forma semestral. A referida forma de contabilização e a tributação resultante dela, ou seja, a não isenção de Imposto de Renda (IR) nos termos da legislação aplicável, poderá ocasionar efeitos adversos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

VII. Risco relacionado ao pagamento de impostos, taxas e despesas dos Terrenos Alvo, inclusive relativas à outorga da escritura definitiva dos Terrenos Alvo.

Nos termos dos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo, o Fundo assumirá, a partir da imissão de posse dos Terrenos Alvo, a responsabilidade pelos pagamentos de todos os impostos, taxas e despesas que recaem sobre os Terrenos Alvo, a exemplo, o condomínio, contas de consumo de água, energia elétrica, gás, manutenção, conservação, vigilância e guarda ou quaisquer outros serviços contratados. As promitentes vendedoras se obrigaram a pagar os valores parcelados de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) dos Terrenos Alvo, referentes aos anos de 2011 a 2020, por 02 (dois) anos contados da data da imissão de posse dos Terrenos Alvo. Após referido período, a responsabilidade pela continuidade de pagamento dos valores parcelados de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) dos Terrenos Alvo, ainda que referentes aos anos de 2011 a 2020, será do Fundo. Assim eventual não pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) pelas promitentes vendedoras nos termos previstos nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo pode ocasionar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. Além disso, nos termos dos Compromissos de Compra e Venda, correrão por conta exclusiva do Fundo as despesas com a escritura pública definitiva dos Terrenos Alvo, tais como: confecção de escritura, emolumentos de cartório, imposto de transmissão (ITBI), custo de registro e outros tributos eventualmente devidos referentes à aquisição dos Terrenos Alvo.

VIII. Risco relacionado à existência de recursos no âmbito da Recuperação Judicial e questionamento do Plano de Recuperação Judicial.

Embora o Plano de Recuperação Judicial já tenha sido devidamente aprovado pelos credores do Grupo CMDR, existem recursos em andamento que questionam a validade e/ou alguns itens previstos no Plano de Recuperação Judicial. De tal modo, caso referidos recursos sejam providos, poderão ser realizados ajustes e/ou alterações em cláusulas do Plano de Recuperação Judicial. A deliberação de ajustes e/ou alterações no Plano de Recuperação Judicial pode impactar a estrutura e plano de pagamento previsto no atual Plano de Recuperação

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Judicial e, conseqüentemente, afetar os imóveis e os Empreendimentos Alvo do Fundo, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

- IX. Riscos inerentes a ausência de “habite-se” e das demais autorizações dos órgãos administrativos competentes.** Os Empreendimentos Alvo para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Cotas encontram-se em fase de construção, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos “habite-se” ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos Empreendimentos Alvo, e, conseqüentemente, suas reputações, sujeitá-los a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos Empreendimentos Alvo ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade do Fundo, e por conseqüência afetar a rentabilidade das Cotas.
- X. Risco jurídico.** O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista que eventualmente não tenham sido apurados no processo de *due diligence* dos Empreendimentos Alvo e/ou das empresas do Grupo CMDR. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis no processo de *due diligence* dos Empreendimentos Alvo e/ou das empresas do Grupo CMDR que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.
- XI. Risco de regularidade dos imóveis.** O resultado da exploração de Empreendimentos Alvo depende da obtenção ou renovação de autorizações, permissões, licenças, aprovações, registros, certificados, alvarás, credenciamentos e protocolos, nos termos previstos na legislação federal, estadual e municipal aplicável, e/ou exigido por quaisquer autoridades governamentais competentes. Nos termos dos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo, caberá ao Fundo, às suas expensas, obter ou renovar tais autorizações, permissões, licenças, aprovações, registros, certificados,

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

alvarás, credenciamentos e protocolos. Até que isso ocorra, referidos Empreendimentos Alvo não poderão ser utilizados, comercializados ou locados, o que poderá provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas.

XII. Riscos relacionados à regularidade de área construída. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis vinculados a investimentos feitos pelo Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

XIII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo. Adicionalmente, o resultado do Fundo também dependerá dos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. Por fim, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

XIV. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- XV. Risco relativo à alienação dos Empreendimentos Alvo pelo Administrador independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.** Nos termos do Regulamento, o Administrador poderá alienar, a qualquer momento, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, os Ativos Imobiliários, integralmente ou em frações, desde que observados: (i) os termos e condições estabelecidos em política comercial oportunamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada especificamente para esse fim; e (ii) as disposições dos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 do Regulamento. Os recursos provenientes de referida alienação deverão ser destinados: (i) ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo remanescente, caso exista; (ii) ao pagamento de encargos do Fundo e (iii) à amortização de Cotas do Fundo. Embora a alienação dos Empreendimentos Alvo deva observar os termos e condições estabelecidos em política comercial oportunamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada especificamente para esse fim, a alienação poderá ser realizada pelo Administrador independentemente da aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, o que pode ensejar o não atendimento dos interesses individuais dos Cotistas e, inclusive, a alienação em momento diferente do esperado pelos Cotistas.
- XVI. Risco relativo à inexistência de amortização programada das Cotas.** Não há previsão de amortização programada das Cotas, as quais poderão ser amortizadas a qualquer momento, a critério do Administrador, sempre sob a orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, ou de acordo com o procedimento que venha a ser estabelecido na Assembleia Geral de Cotistas. Deste modo, a ausência de amortização programada pode não atender às necessidades financeiras dos Cotistas, tais como, datas e valores das amortizações, o que dependerá de decisão do Administrador, sempre sob a orientação do Gestor, ou de acordo com o procedimento que venha a ser estabelecido na Assembleia Geral de Cotistas.
- XVII. Risco de assunção de deveres e obrigações no caso de liquidação do Fundo.** No caso de liquidação do Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador. Não há como assegurar quais serão os valores apurados no caso

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

de liquidação do Fundo, o que pode implicar em redução do valor das Cotas e em perdas para os Cotistas.

XVIII. Riscos relativos à disponibilidade de financiamento para potenciais compradores de unidades dos Empreendimentos Alvo. Usualmente os potenciais compradores das unidades dos Empreendimentos Alvo dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição de imóveis. Não há como assegurar a disponibilidade de financiamento a compradores de imóveis em potencial, e nem que, se disponível, estes financiamentos terão condições satisfatórias para os mesmos. Mudanças nas políticas do CMN relativas à aplicação de recursos do SFH, nas regras de financiamento do SFH e do SFI, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem afetar diversamente a disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições, reduzindo a demanda por unidades dos Empreendimentos Alvo. A redução da demanda por unidades dos Empreendimentos Alvo pode afetar adversamente a disponibilidade de recursos para desenvolvimento dos mesmos pelo Fundo, e, por consequência o valor das Cotas do Fundo.

XIX. Risco de diluição. O Fundo poderá captar recursos adicionais por meio de novas emissões de Cotas. Na eventualidade novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, ainda que o Regulamento do Fundo conceda aos atuais cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas.

XX. Risco de chamadas adicionais de capital e de venda de Ativos Imobiliários para pagamentos dos Encargos do Fundo. Se por qualquer motivo o Fundo não tenha caixa excedente disponível para o pagamento de suas obrigações e/ou despesas, incluindo relativas aos Encargos do Fundo, ou em qualquer hipótese de patrimônio líquido negativo, poderá haver necessidade de novos aportes de capital pelos Cotistas. Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá, a critério do Administrador, mediante solicitação do Gestor, realizar novas emissões de Cotas independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, para fins de levantar recursos para pagamento dos Encargos do Fundo.

Não obstante, considerando que a responsabilidade dos Cotistas está limitada ao valor das Cotas por eles detidas, esses não estão obrigados a atender chamadas de capital que eventualmente venham a ser chamadas pelo Administrador do Fundo com vistas a sanar referida falta de disponibilidade de

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

recursos. Dessa forma não há como assegurar que, os Cotistas atenderão voluntariamente a chamadas de capital eventualmente realizadas pelo Administrador do Fundo com vistas a sanar a situação descrita acima. A não disponibilidade de recursos pode privar o Administrador das condições necessárias para a defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, e implicar em redução do valor das Cotas e em perdas para os Cotistas. Além disso, nesse caso, o Fundo, por meio do Gestor, poderá realizar a venda de Ativos Imobiliários para pagamento dos Encargos do Fundo.

Por fim, a não obtenção de recursos pelo Fundo para o pagamento de suas obrigações pode levar à liquidação antecipada do Fundo e à transferência de eventuais ativos e passivos remanescentes a seus Cotistas.

- XXI. Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.
- XXII. Risco de concentração da carteira do Fundo.** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de apenas dois Empreendimentos Alvo, representando assim uma elevada concentração de risco. Não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar seus ativos, de forma que a carteira do Fundo estará concentrada no risco de performance dos Ativos Imobiliários, estando, portanto, exposto aos riscos inerentes à tal concentração.
- XXIII. Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado.

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do imóvel desapropriado.

XXIV. Risco de vacância. Enquanto não for realizada a alienação dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá realizar a locação dos Ativos Imobiliários. O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários para as unidades dos Empreendimentos Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação das unidades objeto dos Empreendimentos Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Empreendimentos Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

XXV. Risco de sinistro. Os Empreendimentos Alvo não contarão com seguros para suas respectivas preservações. Caso ocorram eventuais prejuízos em decorrência de danos aos Empreendimentos Alvo, os referidos prejuízos poderão afetar a rentabilidade do Fundo, e por consequência, afetar a rentabilidade das Cotas. O Fundo não está obrigado a contratar seguro para os Empreendimentos Alvo, caso o Fundo venha a contratar seguros, em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Empreendimentos Alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

XXVI. Risco de despesas extraordinárias e aumento dos custos de construção dos Empreendimentos Alvo. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Empreendimentos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como desenvolvimento e gerenciamento de obras, custos extraordinários em razão do atraso das obras, obtenção de autorizações e alvarás perante os órgãos competentes para realização das obras, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, aumento dos custos previamente estimados para construção dos Empreendimentos Alvo, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras no desenvolvimento e gerenciamento de Empreendimentos Alvo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

ações judiciais necessárias para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, bem como quaisquer outras despesas relacionadas ao desenvolvimento e gerenciamento de obras dos Empreendimentos.

XXVII. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Empreendimentos Alvo, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente no atraso das obras dos Empreendimentos Alvo, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

XXVIII. Riscos relativos à atividade empresarial e atraso ou não conclusão das obras dos Empreendimentos Alvo. Conforme mencionado no item II acima (“Risco Associados à captação de recursos para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo”), o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo depende da captação de recursos pelo Fundo por meio da presente Oferta e/ou de outras ofertas subsequentes a serem realizadas. Além disso, é característica do desenvolvimento de Empreendimentos Alvo sofrer flutuações e variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde os Empreendimentos Alvo se situam, podendo acarretar redução nos valores decorrentes da comercialização dos imóveis objetos dos referidos Empreendimentos Alvo, após o término do desenvolvimento e gerenciamento das obras, entre outras situações.

Adicionalmente, a implementação dos cronogramas físico-financeiros das obras dos Empreendimentos Alvo está sujeita a fatores alheios ao controle do Gestor, do Administrador, do Custodiante, tais como, aspectos climáticos, aspectos regulatórios, emissão de alvarás, licenças e outras aprovações governamentais, greves, serviços de terceiros etc. A ocorrência de tais eventos poderá ocasionar eventuais atrasos na implementação de referidos cronogramas ou mesmo a não conclusão das obras dos Empreendimentos Alvo, podendo afetar adversamente o resultado do Fundo e, por consequência, o valor das Cotas.

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

XXIX. Riscos tributários relacionados à carteira do Fundo. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliários são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. O desenquadramento do referido percentual, resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”).

XXX. Riscos tributários relacionados aos Cotistas do Fundo. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Ademais, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal: (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) não será concedido ao Cotista, pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado: (i) o Cotista, pessoa física, que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

- XXXI. Riscos tributários relacionados às alterações tributárias e mudanças na legislação tributária.** O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Eventual reforma tributária, poderá modificar as regras tributárias e ensejar o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- XXXII. Baixa liquidez dos ativos imobiliários e riscos do prazo.** Os Ativos Imobiliários possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade e o preço de negociação das Cotas.
- XXXIII. Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do fundo.** Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.
- XXXIV. O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira.** Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo – o Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

XXXV. Risco regulatório. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

XXXVI. Riscos de crédito. Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas, (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos, e (iv) ter o preço de negociação de suas Cotas afetado.

XXXVII. Risco de governança. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; e (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “c”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

XXXVIII. Risco de conflito de interesses. O Fundo está sujeito a situações caracterizadas como de Conflito de Interesses, e a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigos 31-A, §2º, 34 e 35 da Instrução CVM nº 472/08, não impede contratações, que não reflitam as

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

XXXIX. Risco operacional. Os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

XL. Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado. Os Ativos Financeiros do Fundo devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

XLI. Riscos de mercado. Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o que pode gerar oscilação no valor das Cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras podem resultar em cenários recessivos, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetem de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer acontecimento de natureza similar aos acima mencionados poderá

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

- XLII. Riscos atrelados aos ativos investidos.** O Administrador e o Gestor empregarão seus melhores esforços no controle e acompanhamento dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, bem como o Administrador empregará seus melhores esforços no acompanhamento dos serviços prestados pelo Gestor, observado o disposto nos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 do Regulamento.

Todavia, pode não ser possível para o Gestor e/ou o Administrador identificarem falhas na administração ou na gestão dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários do Fundo, hipóteses em que o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

- XLIII. Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários.** Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Gestor decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

- XLIV. Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido.** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aporem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito no fator de risco denominado “Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento” do item “I”, acima, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

XLV. Risco Relativo à Concentração e Pulverização dos Cotistas. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

XLVI. Risco relativo ao Estudo de Viabilidade. Sem prejuízo do laudo de avaliação a ser realizado previamente à efetiva aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo, previamente à realização de uma oferta pública, o estudo de viabilidade pode ser elaborado pelo Gestor. Nesse sentido, o Cotista deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade tenha sido elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo.

XLVII. Outros riscos exógenos ao controle do Administrador e Gestor. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratórias, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos Ativos

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Financeiros integrantes da carteira do Fundo e alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Cotas.

XLVIII. Risco da morosidade da justiça brasileira. O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor de negociação das Cotas.

XLIX. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros. Os Ativos Financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Financeiros que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade então detida pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

L. Risco relativo à não substituição do Administrador, Gestor, Escriturador ou Custodiante. Durante a vigência do Fundo, o Administrador, Gestor, Escriturador ou Custodiante, poderão sofrer pedido ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial ou falência, bem como ser descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

LI. Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo. O Fundo irá investir preponderantemente nos Ativos Imobiliários. Os valores dos Ativos Imobiliários podem aumentar ou diminuir

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes Ativos Imobiliários poderão ser adversamente afetados.

- LII. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis.** O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Empreendimentos Alvo, poderá dificultar a comercialização ou locação das unidades imobiliárias dos Empreendimentos Alvo, o que poderá gerar uma redução na receita dos Empreendimentos Alvo investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.
- LIII. Riscos da não colocação do montante mínimo da oferta.** Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta de Cotas do Fundo, não sejam subscritas ou adquiridas a quantidade mínima das Cotas ofertadas. Os Cotistas devem estar cientes de que, nesta hipótese, a oferta será cancelada e seus pedidos de subscrição de Cotas serão cancelados. Neste caso, caso os Cotistas já tenham realizado o pagamento das Cotas para o coordenador líder da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos podem ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes. Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu pedido de subscrição, na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03.
- LIV. Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados.** O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.
- LV. Riscos do Uso de Derivativos.** O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do Regulamento do Fundo cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode: (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

LVI. O investimento nas Cotas por investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário. A participação de investidores no Fundo que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

LVII. Demais riscos. O Fundo está sujeito a outros Fatores de Risco, cuja descrição encontra-se contemplada nos prospectos de cada uma das ofertas públicas de distribuição de cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

16. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) a contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço, conforme aplicável;
- (vi) a propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) a alteração do Gestor ou Administrador;
- (ix) a fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- (x) a alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do fundo;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (xii) os desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- (xiii) a emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do Artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Cumpra ao Administrador disponibilizar e informar os cotistas de fatos relevantes.

17. TRIBUTAÇÃO

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

18. OPERAÇÕES COM EMPRESAS LIGADAS A ADMINISTRADORA/GESTORA

No período findo em 1º de dezembro de 2020 (transferência de administração), o Fundo possui transações com partes relacionadas, conforme demonstrados abaixo:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Período de 02/12/2020 a 31/12/2020				
Taxa de administração	37	(21)	REAG DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de escrituração e controladoria	2	-	REAG DTVM Ltda. WNT Gestora	Administradora
Taxa de gestão	13	(7)	de Recursos Ltda.	Gestora
Total	52	(28)		
Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Período de 10/11/2020 a 01/12/2020				
Taxa de administração	16	(16)	Monetar DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de escrituração e controladoria	1	(1)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	6	(6)	WNT Gestora de Recursos Ltda.	Gestora
Total	23	(23)		

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui saldo em conta corrente no montante de R\$ 80 junto ao custodiante, e, em 1º de dezembro de 2020 (transferência de administração), o Fundo possui saldo em conta corrente do antigo custodiante no montante de R\$ 85.

19. DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIA

A Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 1º de dezembro de 2020, dentre os assuntos, deliberam os seguintes: (i) A transferência da administração do Fundo exercida pela Monetar DTVM Ltda. para a Reag DTVM S.A.; (ii) A contratação, pelo novo administrador, em nome do Fundo, dos seguintes prestadores de serviço: (a) custodiante, (b) distribuidor, (c) responsável pela tesouraria e controle dos títulos e valores mobiliários, e (d) escriturador da emissão e resgate de cotas que serão exercidas pela Reag DTVM.

20. Fato relevante

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus (Covid19) foi relatada em Wuhan, China.

A Organização Mundial de Saúde (OMS) decretou, em 11 de março de 2020, a pandemia devido ao rápido e crescente contágio da Covid-19 (Novo Coronavírus).

Os governos e reguladores de valores mobiliários locais tem se concentrado na “resiliência operacional e financeira das infraestruturas de mercado, na capacidade operacional de seus participantes e o fluxo contínuo de Informações a eles destinadas” e estão atuando para garantir que os mercados de capitais continuem funcionando nesse período difícil, de forma aberta e ordenada e abrangendo todas as classes de ativos negociados, enquanto os desafios atuais permanecerem.

Especificamente em relação à indústria de fundos de Investimentos, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu em 25 de março de 2020 a Deliberação CVM nº 848 com o intuito de flexibilizar o envio de Informações regulatórias dos fundos de investimento.

De acordo com o OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/nº02/2020, informamos que a administradora vem avaliando, os fundos por ela administrados, e a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pela COVID-19. O administrador, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

realidade econômica do Fundo, todavia, até a data de emissão não foram identificados eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.

21. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 09 de agosto de 2021, os cotistas decidem, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, aprovar o grupamento de cotas, na proporção de 4 (quatro) para 1 (uma) cota, sendo que o valor unitário original da cota será definido no fechamento do dia (09/08/2021), sem qualquer alteração nos direitos conferidos às cotas, de forma que o valor unitário da cota atenda aos requisitos do Regulamento Listagem e Manual do Emissor expedidos pela B3, não sendo admitido o fracionamento das cotas. Ademais, os Cotistas autorizam a Administradora que adote as medidas necessárias à concretização do item da ordem do dia que restou aprovado.

Prorrogação da transferência do imóvel

Em 30 de julho de 2021, o Fundo (Comprador), celebrou os 3º Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com a CMDR SPE 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Em Recuperação Judicial (Vendedora) e com a CMDR SPE II Empreendimentos Imobiliários Ltda.- Em Recuperação Judicial (Vendedora), onde as partes decidem alterar as seguintes e respectivas Cláusulas de cada um dos contratos, resumidamente nos seguintes termos:

“2.2. A vendedora se compromete a providenciar: (i) a prenotação do presente Contrato no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Macaé, Estado do Rio de Janeiro de registro de imóveis até 30 de março de 2022; e (ii) o registro do presente Compromisso no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Macaé, Estado do Rio de Janeiro até 30 de junho de 2022.

3.2. A efetiva aquisição e transferência do Imóvel, está condicionada às seguintes atividades (“Condições Suspensivas”):

(i) A regularização da situação fiscal e do registro do título aquisitivo do Imóvel pela Vendedora, às suas expensas, perante os órgãos competentes e a apresentação da Matrícula atualizada do Imóvel sem quaisquer ônus, no prazo de até 30 de março de 2022; e

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.969.658/0001-53

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PERÍODO DE 02 (TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

7.1. A Vendedora se compromete, juntamente ao Fundo, a assinar Escritura Pública tendo por objeto a alienação de que trata o presente Compromisso, em até 30 de junho de 2022 (“Escritura Pública”), mediante o pagamento integral do Preço de Aquisição previsto no contrato.

8.1. A Vendedora se compromete e obriga, às suas expensas, a obter e entregar ao Fundo, em até 30 de junho de 2022, a documentação atualizada e em condições necessárias para garantir a integridade e solidez jurídica da outorga da Escritura Pública, incluindo, mas não se limitando o laudo de avaliação do Imóvel a ser elaborado por empresa especializada.”

REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

ADMINISTRADORA

Silvano Gersztel
Diretor responsável

Robson Pedro da Silva
Contador CRC 1SP 253434/O-1