



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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....	1
Balanço patrimonial.....	3
Demonstração do resultado.....	4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	5
Demonstração dos fluxos de caixa.....	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis.....	7

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar 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 2022** e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis acima referidas do **Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário**, pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis do Fundo.

Base para abstenção de opinião

Conforme mencionado na Nota explicativa nº 5, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo adquiriu dois empreendimentos imobiliários pelo montante de R\$ 29.668 mil, cujas atualizações a valor justo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 representam R\$ 93.400mil, equivalentes a 100,1%, aproximadamente do patrimônio do fundo. Todavia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o administrador manteve o valor justo do ativo conforme saldo apurado no exercício anterior. Até à emissão deste relatório, não tivemos acesso a um laudo de avaliação independente para estes ativos, bem como, 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Outros Assuntos

Examinamos as demonstrações contábeis do **Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário** (“Fundo”), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e emitimos nosso relatório, em 31 de março de 2022 com a seguinte ressalva: “Conforme mencionado na Nota explicativa nº 5, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo adquiriu dois empreendimentos imobiliários pelo montante de R\$ 29.668 mil, cujas atualizações a valor justo em 31 de dezembro de 2021 representam R\$ 93.400mil, equivalentes a 100,117% 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021.”

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

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 23 de março de 2023

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

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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>% s/ PL</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>% s/ PL</u>
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	2	0,00	-	-
Conta banco movimento	2	0,00	-	-
Imóveis em estoque	93.400	100,12	93.400	100,11
Empreendimento Atlântico	52.100	55,85	52.100	55,84
Empreendimento Serrano	41.300	44,27	41.300	44,27
Total do ativo	93.402	100,13	93.400	100,11
Passivo	118	0,13	103	0,11
Circulante				
Valores a pagar	118	0,13	103	0,11
Taxa de Custódia	70	0,08	9	0,01
Taxa de controladoria e escrituração	7	0,01	-	-
Taxa de administração	41	0,04	88	0,10
Taxa CVM	-	-	6	-
Patrimônio líquido	93.284	100,00	93.297	100,00
Cotas integralizadas	30.740	32,95	30.140	32,31
Lucros acumulados	62.544	67,05	63.157	67,69
Total do passivo e do patrimônio líquido	93.402	100,13	93.400	100,11

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 do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais)

	31/12/2022	31/12/2021
Receitas com propriedades para investimento	-	136
Ajuste a valor justo dos imóveis	-	136
Outras rendas operacionais	6	-
Reversão de despesas de exercícios anteriores	6	-
Despesas administrativas	(619)	(503)
Taxa de administração	(427)	(347)
Corretagens, taxas e emolumentos B3	(12)	(18)
Taxa de gestão	(9)	(35)
Taxa de Custódia	(93)	(32)
Taxa de Anbima	(5)	-
Taxa de escrituração e controladoria	(12)	(3)
Auditoria / Auditoria de Lastro	(14)	(19)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(30)
Prestação de Serviço	(13)	(8)
Despesas Diversas	(14)	(6)
Reversão de Provisões do Exercício Anterior	-	(5)
Prejuízo líquido do exercício	(613)	(367)
Quantidade de cotas	7.520.109	7.471.863
Prejuízo por cota	(0,081515)	(0,049118)

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 das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas e á integralizar	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	29.768	63.524	93.292
Cotas de investimentos integralizadas	372	-	372
Prejuízo do exercício	-	(367)	(367)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	30.140	63.157	93.297
Cotas de investimentos integralizadas	600	-	600
Prejuízo do exercício	-	(613)	(613)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	30.740	62.544	93.284

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 do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de reais)

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração	(475)	(421)
Pagamento de taxa de gestão	-	(48)
Aplicações em cotas de fundos de investimento	(3)	-
Resgate de cotas de fundos de investimento	3	-
Pagamento de taxa de custódia	(31)	97
Pagamento de Auditoria	-	(5)
Pagamento de Taxa Anbima	-	(1)
Pagamento de taxa de controladoria e escrituração	(6)	(4)
Serviços técnicos Laudo	-	(15)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(20)	(24)
Pagamento/recebimentos diversos	(66)	(31)
Caixa líquido das atividades operacionais	(598)	(452)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	600	372
Caixa líquido das atividades de financiamento	600	372
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2	(80)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2	(80)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	80
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2	-

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(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.

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.

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

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e foram aprovadas pela Administradora em 22 de março de 2023.

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 conversíveis 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 exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

3.5. Imóveis em estoque destinados à venda

Os investimentos em ações sem cotação em bolsa de valores foram, durante os períodos, avaliados ao valor justo, calculado através de laudo de avaliação elaborado pela Horbia Fair Opinion.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

As posições dos saldos de caixa e equivalente de caixa em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, estão assim apresentados:

	Saldo em 31/12/2022	Saldo em 31/12/2021
Saldo em conta corrente	2	-
Total caixa e equivalente de caixa	2	-

5. IMÓVEIS EM ESTOQUE

Imóvel	31/12/2022	31/12/2021
Empreendimento Atlântico (i)	52.100	52.100
Empreendimento Serrano (ii)	41.300	41.300
Total	93.400	93.400

(i) Empreendimento Atlântico: 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.

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.

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel “Empreendimento Atlântico”, marcadas com base no valor justo, calculado através de laudo de avaliação totalizaram R\$52.100.

A avaliação econômico-financeira foi elaborada pela Horbia Fair Opinion. O estudo tem como base o ano de 2021. Após verificação e análise do laudo de avaliação da companhia investida foi gerado um ajuste a valor justo no montante de R\$ 52.100, 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 2021 até 2025, 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 10% (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 2021 até 2025.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Administrador manteve o valor justo do ativo conforme saldo apurado no exercício anterior.

(ii) Empreendimento Serrano: 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

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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 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.

Em 31 de dezembro de 2021, o Residencial Serrano, marcadas com base no valor justo, calculado através de laudo de avaliação totalizaram R\$41.300.

A avaliação econômico-financeira foi elaborada pela Horbia Fair Opinion. O estudo tem como base o ano de 2021. Após verificação e análise do laudo de avaliação da companhia investida foi gerado um ajuste a valor justo no montante de R\$ 41.300, 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 2021 até 2025, 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 10% (taxa de desconto). Observamos que para esse modelo não foi considerado o cálculo do residual/perpetuidade (Modelo

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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 2021 até 2025.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Administrador manteve o valor justo do ativo conforme saldo apurado no exercício anterior.

6. PROVISÕES PARA CRÉDITOS DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não há saldo de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2022 está representado por 7.520.108,576896 cotas, totalmente integralizadas, cujo montante é de R\$ 93.284. Em 31 de dezembro de 2021 foi representado por 7.471.863,455874 cotas, totalmente integralizadas, cujo montante é de R\$ 93.297

8. RENTABILIDADE

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

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo (%)
31/12/2022	93.335	12,404608	(0,66)
31/12/2021	93.204	12,486405	298,42

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

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 FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021**

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

9. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao Fundo, referente ao período de findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, estão assim demonstrados:

	31/12/2022	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	93.335	
Encargos debitados do fundo	(619)	0,66
Taxa de administração	(427)	0,46
Corretagens, taxas e emolumentos B3	(12)	0,01
Taxa de gestão	(9)	0,01
Taxa de Custódia	(93)	0,10
Taxa de Anbima	(5)	0,01
Taxa de escrituração e controladoria	(12)	0,01
Auditoria / Auditoria de Lastro	(14)	0,01
Taxa de fiscalização CVM	(20)	0,02
Prestação de Serviço	(13)	0,01
Despesas Diversas	(14)	0,01

	31/12/2021	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	93.204	
Encargos debitados do fundo	(503)	0,54
Taxa de administração	(347)	0,37
Corretagens, taxas e emolumentos B3	(18)	0,02
Taxa de gestão	(35)	0,04
Taxa de Custódia	(32)	0,03
Taxa de escrituração e controladoria	(3)	0,00
Auditoria / Auditoria de Lastro	(19)	0,02
Taxa de fiscalização CVM	(30)	0,03
Prestação de Serviço	(8)	0,01
Despesas Diversas	(6)	0,01
Reversão de Provisões do Exercício Anterior	(5)	0,01

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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 exercício findo em 31 dezembro de 2022 e de 2021 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.

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:

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

- 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.

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,

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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 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.

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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.

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

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram emitidas 48.245,121027cotas, correspondente ao montante de R\$ 600. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram emitidas 7.471.863,455874 cotas, correspondente ao montante de R\$ 7.471.

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.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, 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

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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.

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 2022, foram provisionados os montantes de R\$ 427 a título de taxa de administração, R\$ 12 a título de taxa de escrituração e controladoria, R\$ 93 a título de taxa de custódia e R\$ 9 a título de taxa de gestão. Em 2021, foram provisionados os montantes de R\$ 347 a título de taxa de administração, R\$ 3 a título de taxa de escrituração e controladoria, R\$ 32 a título de taxa de custódia e R\$ 35 a título de taxa de gestão.

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

13. SERVIÇOS DE TERCEIROS CONTRATADOS PELO FUNDO

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2022, 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.

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

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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 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”.

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

- 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 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

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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 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

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

imprescindíveis para celebração das escrituras de compra e venda definitivas e, conseqüentemente, efetiva aquisição dos imóveis pelo Fundo. Até que tais condições suspensivas sejam cumpridas, o Fundo não será proprietário dos Terrenos Alvo e conseqüentemente, 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 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

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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 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

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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, 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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.

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

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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 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

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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 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.

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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.

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

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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 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

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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.

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

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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 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

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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.

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.

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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 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, consequentemente, 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

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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 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 aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a 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,

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos Ativos 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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(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, consequentemente, 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 remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os 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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

- 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 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia 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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

(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;

(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

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

(xiii)a emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do Artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Cumpre 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 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%.

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o Fundo possui transações com partes relacionadas, conforme demonstrados abaixo:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Exercício findo em 31/12/2022				
Taxa de administração	41	(427)	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de escrituração e controladoria	7	(12)	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de custódia	41	(93)	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	-	(9)	WNT Gestora de Recursos Ltda.	Gestora
Total	89	(541)		
Exercício findo em 31/12/2021				
Taxa de administração	88	(347)	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de escrituração e controladoria	-	(3)	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de custódia	9	(32)	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	-	(35)	WNT Gestora de Recursos Ltda.	Gestora
Total	97	(417)		

19. DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIA

Não houve deliberação em Assembleia Geral de cotistas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

20. Assunto relevante

Covid-19

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 pelo 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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(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.

Prorrogação da transferência do imóvel

Em 30 de julho de 2021, o Fundo (Comprador), celebrou o 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), onde as partes decidem alterar as seguintes Cláusulas:

“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

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.

21. EVENTOS SUBSEQUENTES

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, um novo marco regulatório para fundos de investimentos introduzidas no ordenamento jurídico pela Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando as normas que especifica. Esta nova Resolução tem como objetivo modernizar as regras aplicáveis aos fundos de investimento, destacando-se, na parte geral: (i) regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) possibilidade de criação de classes com patrimônio segregado

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

e subclasses; (iii) insolvência dos fundos de investimento; (iv) papel dos prestadores de serviço, destacando, o reconhecimento do gestor como prestador de serviço essencial; (v) governança mais flexível; (vi) não solidariedade entre administrador e gestor no âmbito do exercício de suas funções exceto no que se refere ao gerenciamento de liquidez; (vii) criptoativos e créditos de carbono como investimentos financeiros elegíveis; (viii) flexibilização para investimentos no exterior em fundos de varejo.

Principais mudanças para Fundos de Investimentos Financeiros (FIFs):

- Observados certos requisitos, possibilidade para investirem em criptoativos e ativos ambientais (créditos de descarbonização – CBIO, créditos de carbono e créditos de metano) e até 100% do seu patrimônio no exterior
- Estabelecimento de limites de exposição ao risco de capital, sem prejuízo de limites menores. Gestor deve observar limites de utilização de margem bruta
- Ampliação de limites de concentração

Principais mudanças para Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC):

- Gestor como responsável pela estruturação do Fundo e verificação do lastro
- Administrador deve contratar serviço de registro de direitos creditórios em entidade registradora autorizada pelo Banco Central do Brasil
- Possibilidade de ser afastado pelo regulamento a vedação da aquisição de direitos creditórios originados pelo administrador, gestor, consultoria especializada ou partes a eles relacionadas
- Desde que observados certos requisitos, possibilidade de cotas dos FIDCs serem distribuídas ao público em geral (varejo)
- Extinção dos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados (FIDC NP), englobando os ativos previstos na CVM nº 444

O cronograma para sua implementação:

- 03/04/2023 - Entrada em vigor, fundos serão automaticamente considerados como de classe única
- 01/10/2023 - Entrada em vigor de todas as regras relacionadas à taxa máxima de distribuição, bem como das normas de limites aos FIFs relativos à exposição a risco de capital
- 31/12/2023 - Prazo limite para adaptação dos FIDC em funcionamento

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 FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

em 03/04/2023

- 01/04/2024 - Entrada em vigor da regra possibilitando diferentes classes e subclasse
- 31/12/2024 - Prazo limite para adaptação dos fundos de investimento que estejam em funcionamento em 03/04/2023.

Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
ADMINISTRADORA

Ramon Pessoa Dantas

Diretor responsável

**Arquimedes Candido de Farias
Filho**

Contador CRC SP-142305/O-3