

CITYFUND SERVIÇOS DE INVESTIMENTO COLETIVO LTDA.¹

CROWDFUNDING – INSTRUÇÃO CVM 588

MATERIAL DIDÁTICO

¹ A CITYFUND SERVIÇOS DE INVESTIMENTO COLETIVO LTDA. teve sua razão social alterada para Hurst Serviços de Investimento Coletivo Ltda. Nosso registro e nosso material didático está atualmente, sob fase de atualização de seu registro perante a CVM.

I. CADASTRO NA CITYFUND

O Investidor interessado em investir nos empreendimentos imobiliários disponíveis na Cityfund deverá cadastrar-se da seguinte forma:

- (a) Preencher cadastro com informações pessoais;
- (b) Manifestar consentimento com as declarações adequadas ao seu perfil;
- (c) Selecionar o projeto imobiliário no qual deseja investir e informar o valor do investimento;
- (d) Realizar a transferência bancária dos recursos no prazo indicado pela Cityfund de acordo com o estabelecido no contrato;
- (e) Aguardar a conclusão da captação ou o prazo da oferta.

A ausência da transferência bancária resolverá o contrato de investimento e desobrigará as partes.

II. COMO INVESTIR

A plataforma Cityfund realizará uma pré-seleção das melhores oportunidades de investimento imobiliário para disponibilizar aos nossos clientes/investidores. Os empreendimentos imobiliários selecionados serão apresentados individualmente em nossa plataforma, acompanhado de uma descrição das suas principais características, histórico do incorporador/construtor/empreendedor, pesquisas de mercado relevantes, racional de investimento, premissas assumidas, riscos envolvidos e das características dos títulos a serem adquiridos pelo Investidor.

Para investir, o Investidor deve selecionar o empreendimento ou os empreendimentos imobiliários que melhor atendam aos seus interesses e clicar no botão “Investir”. A partir deste momento, o Investidor deverá:

- Ler atentamente e concordar com o Termo de Adesão e Ciência de Risco referente à participação da oferta pública de títulos na Cityfund;
- Selecionar e assinar a Declaração de Enquadramento do Perfil de Investidor, conforme as características do Investidor (ver item VII abaixo); e
- Indicar o valor que pretende investir a partir do valor mínimo de investimento de R\$1.000,00 (mil reais) realizando, assim, sua “Reserva de Investimento” por meio da assinatura do Termo de Compromisso de Investimento e do Contrato de Investimento personalizado com os dados do Investidor e da Reserva de Investimento. O investidor poderá investir o montante equivalente a qualquer

múltiplo do valor mínimo de investimento, observados os seus limites de investimento.

Após a assinatura dos documentos relacionados acima, será encaminhado um e-mail ao Investidor com suas vias da documentação assinada e a confirmação do investimento.

Realizados os procedimentos acima, conforme a indicação da Cityfund, o Investidor deverá então depositar os recursos diretamente na conta bancária da empresa de pequeno porte emissora no prazo solicitado ou em conta bancária específica, onde neste caso permanecerão bloqueados até o encerramento da oferta, quando os recursos serão transferidos para a empresa de pequeno porte emissora dos títulos ou devolvidos ao Investidor no caso da oferta não atingir seu valor alvo mínimo.

Cada oferta de títulos terá um valor alvo mínimo e um valor alvo máximo de captação. A duração de cada oferta será de até 180 (cento e oitenta) dias ou até atingir o valor alvo máximo de captação previamente informado, o que ocorrer primeiro.

Ao atingir o valor alvo mínimo ou até o valor alvo máximo de captação dentro do prazo limite de 180 (cento e oitenta) dias, a Cityfund divulgará em sua plataforma a conclusão e o encerramento da oferta, bem como comunicará ao Investidor por e-mail.

Cópia do Contrato de Investimento será disponibilizada pela plataforma. Contudo, é altamente recomendável que o Investidor guarde sua via do Contrato de Investimento.

Uma vez comunicado o encerramento da oferta pela Cityfund, em até 5 (cinco) dias úteis da data oficial do encerramento da oferta, tomaremos todas as providências necessárias a fim de que seja realizada a transferência do montante total investido pelo investidor:

- À sociedade empresária de pequeno porte emissora dos títulos, na hipótese do montante final investido atingir o valor alvo mínimo de captação; ou
- Aos Investidores, na hipótese do montante final investido não atingir o valor alvo mínimo de captação.

III. DIREITO DE DESISTÊNCIA

A contar do ato de confirmação do investimento, ou seja, a partir da assinatura do Termo de Compromisso de Investimento e do Contrato de Investimento, fica garantido ao Investidor, pelo período de 7 (sete) dias, o exercício do direito de desistência da oferta, sem a aplicação de quaisquer multas ou penalidades. Não será possível desistir do investimento após o referido prazo de 7 (sete) dias.

Para desistir do investimento, basta o Investidor enviar um e-mail para @cityfund.com.br e comunicar a desistência. Não é necessário justificar.

Em até 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação de desistência, a Cityfund providenciará a devolução dos recursos investidos em sua totalidade, caso o investidor já houver realizado a transferência dos montantes.

IV. POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Existe a possibilidade das ofertas não atingirem o seu valor alvo máximo de captação. Neste sentido, caso a oferta atinja ao menos o valor alvo mínimo de captação, o qual deverá necessariamente corresponder a 2/3 do valor alvo máximo de captação, poderá ocorrer a distribuição parcial dos títulos ofertados.

V. POSSIBILIDADE DE DIFERENTES TIPOS DE CONTRATO

Há a possibilidade de existir mais de um tipo de Contrato de Investimento a serem ofertados pela empresa de pequeno porte, os quais serão diferenciados em termos de senioridade e subordinação, para efeitos de retorno e nível de risco.

VI. DECISÕES

A Cityfund representará os investidores junto às empresas de pequeno porte ofertantes e à incorporadora/construtora proprietária do empreendimento imobiliário para certificar a implementação do plano de negócio e garantir a maximização dos retornos dos investidores.

VII. LIMITES DE INVESTIMENTO

Cada Investidor deverá obrigatoriamente assinar eletronicamente uma Declaração de Enquadramento de seu perfil de Investidor disponibilizada em nossa plataforma.

Para os “investidores qualificados”, aqueles que possuem mais de R\$ 1.000.000 (um milhão de reais) aplicados em investimentos financeiros, não há quaisquer restrições nos valores permitidos para investir por meio da Cityfund.

Contudo, para os Investidores que não sejam “investidores qualificados”, conforme acima definido, existem limites legais de valor máximo para realização de investimentos através da nossa plataforma. Assim, devem ser observadas as seguintes restrições:

- Quando somado a outros valores previamente investidos no ano-calendário em ofertas dispensadas de registro, nos termos da Instrução CVM 588, por meio de quaisquer plataformas eletrônicas de investimento coletivo, o montante a ser investido não poderá ultrapassar R\$ 10.000 (dez mil reais); ou
- O montante a ser investido não poderá ultrapassar 10% (dez por cento) do maior entre (a) a renda bruta anual do Investidor ou (b) o valor dos investimentos financeiros do Investidor, no caso dos Investidores cuja renda bruta anual ou o montante de investimentos financeiros seja superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Dessa forma, quando realizar o seu investimento, o Investidor deverá selecionar a Declaração de Enquadramento que melhor se adequa ao seu perfil de investidor, assina-la eletronicamente juntamente com os demais documentos indicados no item II acima.

A plataforma permite, ainda, a realização de investimentos por meio de Sindicato de Investimento Participativo, nos termos da Instrução CVM 588, hipótese em que deverão ser aplicadas as mesmas restrições aplicadas aos Investidores que não sejam “investidores qualificados”, bem como deverá ser interpretado como se cada Investidor que aplica recursos por meio de Sindicato de Investimento Participativo estivesse investindo individualmente por meio da plataforma.

VIII. TAXAS

A Cityfund cobrará taxa de desempenho dos investidores. Essa remuneração será de 20% sobre o que exceder 100% do CDI acumulado no período, e apenas será paga após todos os investidores receberem 100% do seu capital investido acrescido do retorno do CDI acumulado no período. Essa remuneração alinha o interesse da Cityfund com a de nossos investidores.

A taxa de desempenho será calculada conforme o seguinte exemplo:

Capital Investido	Retorno Total do Capital Investido	Retorno Decorrente do CDI	Retorno Excedente do CDI	Taxa de Desempenho
R\$ 10.000,00	R\$ 15.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 600,00

Além disso, a Cityfund cobrará taxa de captação e acompanhamento do investimento equivalente a 4,0% sobre o valor total captado na oferta pública acrescido de 1,0% a.a. durante o período de vida do empreendimento imobiliário, remuneração esta que deverá ser paga pelas empresas de pequeno porte emissoras dos títulos ofertados.

IX. PRAZO ESPERADO DE RETORNO DO INVESTIMENTO

O investimento nos títulos ofertados por meio da Cityfund é um investimento de longo prazo, com baixa liquidez. O prazo de retorno do investimento dependerá do prazo de execução do empreendimento imobiliário em questão e das respectivas vendas.

Os recursos captados junto aos investidores serão utilizados no desenvolvimento do empreendimento imobiliário. O retorno do investimento dependerá principalmente do valor e velocidade de venda das unidades do empreendimento.

Estimamos que o prazo de retorno do investimento poderá variar entre 24 a 48 meses, a depender das características de cada empreendimento imobiliário.

Contudo, o Investidor poderá se desfazer dos títulos em que houver investido antes dos prazos de retorno estimados, desde que haja interesse de terceiros em adquiri-los pelo preço desejado pelo Investidor. Não há um mercado líquido para compra e venda destes títulos.

X. RISCOS DO INVESTIMENTO

O investimento nos títulos ofertados por meio da Cityfund apresenta riscos significativos. Esses investimentos devem compor apenas uma pequena parcela da carteira de investimentos do Investidor. A constituição de um portfólio diversificado por parte do Investidor é o maior mitigador dos riscos envolvidos no investimento em sociedades empresariais de pequeno porte focadas no desenvolvimento e aquisição de ativos imobiliários.

Antes de tomar uma decisão de investimento, os Investidores considerar cuidadosamente os riscos e incertezas relacionados aos títulos ofertados, bem como seus objetivos de investimento próprios, sua situação financeira ou suas necessidades em particular, e, analisar cuidadosamente todas as informações disponíveis na plataforma Cityfund.

Não será devida pela Cityfund, pela empresa de pequeno porte emissora dos títulos, pela incorporadora do empreendimento imobiliário, bem como por qualquer outra pessoa ou entidade, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso o Investidor não alcance a rentabilidade esperada com seu investimento ou caso o Investidor sofra qualquer prejuízo resultante de seu investimento por meio da Cityfund, em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

A seguir destacamos alguns fatores de risco que devem ser considerados pelo Investidor antes de realizar o seu investimento. É importante ao Investidor, contudo, ter a ciência de que podem haver outros fatores que não se encontram aqui mencionados.

RISCO DE INVESTIMENTO EM SOCIEDADES EMPRESÁRIAS DE PEQUENO PORTE

O investimento em sociedades empresárias de pequeno porte envolve riscos e o Investidor correrá o risco de perder parte ou a totalidade do capital investido. De acordo com o estudo divulgado pelo SEBRAE em Outubro de 2016, sobre a “Sobrevivência das Empresas no Brasil”, que analisou o período de 2008 a 2012, as microempresas e as empresas de pequeno porte tiveram as seguintes taxas de mortalidade:

- Microempresa (ME): 45% encerraram suas atividades em até 1 (um) ano após sua constituição; 49% encerraram suas atividades em até 2 (dois) anos após sua constituição; 49% encerraram suas atividades em até 3 (três) anos após sua constituição; 54% encerraram suas atividades em até 4 (quatro) anos após sua constituição; e 51% encerraram suas atividades em até 5 (cinco) anos após sua constituição.

- Empresas de Pequeno Porte (EPP): 2% encerraram suas atividades em até 1 (um) ano após sua constituição; 4% encerraram suas atividades em até 2 (dois) anos após sua constituição; 5% encerraram suas atividades em até 3 (três) anos após sua constituição; 2% encerraram suas atividades em até 4 (quatro) anos após sua constituição; e 2% encerraram suas atividades em até 5 (cinco) anos após sua constituição.

DIFICULDADE DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA EMPRESA EMISSORA DOS TÍTULOS NO MOMENTO DA OFERTA

Os títulos disponíveis para investimento na Cityfund são emitidos por sociedades de propósito específico que possuem o objetivo de construção de um empreendimento imobiliário ou de investimento em um empreendimento imobiliário.

Quando disponibilizada uma oferta em nossa plataforma, o empreendimento imobiliário destinatário dos recursos captados já contará com o terreno e com o projeto da obra devidamente aprovado pelos órgãos competentes, bem como também com a contratação de um seguro para garantir o término da obra.

Dessa forma, no momento da realização da oferta, a avaliação da SPE emissora dos títulos terá por base o valor de mercado do terreno do qual é proprietária, bem como a potencial valorização que a execução do projeto imobiliário ocasionará.

Tendo em vista que no momento da oferta o empreendimento imobiliário destinatário dos recursos captados ainda estará em estágio inicial de construção, investidores que não possuam conhecimentos acerca do mercado imobiliário poderão ter dificuldade nas suas próprias avaliações do valor dos empreendimentos imobiliários e/ou das empresas de pequeno porte emissoras dos títulos, ou ainda da potencial valorização que a execução do projeto imobiliário ocasionará.

AUSÊNCIA DE INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE RESPONSÁVEL PELA GUARDA E CUSTÓDIA DOS TÍTULOS OFERTADOS.

Os valores mobiliários adquiridos pelos Investidores por meio da Cityfund não serão guardados por instituição custodiante, caso este serviço não venha a ser contratado diretamente pela sociedade empresaria de pequeno porte emissora dos títulos.

Caso a empresa de pequeno porte emissora dos títulos não contrate o serviço de alguma instituição custodiante, os valores mobiliários emitidos (Contratos de Investimento) não serão guardados por qualquer instituição custodiante contratada pela Cityfund, sendo o Investidor o único responsável pela guarda destes documentos, sem prejuízo dos registros contábeis e societários a serem necessariamente realizados pela empresa de pequeno porte emissora. Dessa forma, é de suma importância que o Investidor guarde seguramente o Contrato de Investimento em seu arquivo pessoal.

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ E À PRECIFICAÇÃO DOS TÍTULOS APÓS A REALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO

A aplicação nos títulos ofertados por meio da Cityfund apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os títulos adquiridos não admitem resgate e não existe um mercado secundário para negociação dos Contratos de Investimento, fatores que influenciam negativamente na liquidez dos títulos.

Caso o Investidor deseje alienar os seus Contratos de Investimento, somente poderá negociá-los diretamente em mercado privado, o que pode acarretar em grande dificuldade para encontrar interessados em adquiri-los. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento por meio da Cityfund consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, pela falta de liquidez mencionada acima e pelas incertezas e riscos aplicáveis ao investimento em empresas de pequeno porte e em ativos imobiliários, existem dificuldades significativas na precificação dos Contratos de Investimento após a sua aquisição pelo Investidor por meio da Cityfund.

AUSÊNCIA DE OBRIGATORIEDADE DE APRESENTAÇÃO DE DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS AOS INVESTIDORES E DE EXIGÊNCIA DE AUDITORIA INDEPENDENTE DAS DEMONSTRAÇÕES

Não há qualquer obrigatoriedade legal ou regulatória de que a empresa de pequeno porte emissora dos títulos preste contas ao Investidor no que diz respeito às suas demonstrações contábeis. Da mesma forma, não há qualquer exigência de que referidas demonstrações contábeis sejam auditadas por uma firma de auditoria independente.

Não obstante, importante ressaltar que a Cityfund exige que as empresas de pequeno porte emissoras de títulos ofertados em sua plataforma prestem as seguintes informações periódicas aos investidores: relatórios operacionais mensais no padrão estabelecido pela Cityfund para cada projeto; relatórios trimestrais de gestão de ativos, os quais incluirão informações mais detalhadas sobre a construção, a locação, os recebíveis e os mercados; e as demonstrações financeiras das empresas de pequeno porte emissoras dos títulos e das empresas proprietárias dos empreendimentos imobiliários, se forem empresas diferentes.

A Cityfund analisará tecnicamente todas as informações prestadas pela empresa de pequeno porte emissora dos títulos, porém não se responsabiliza pelas informações prestadas pelas emissoras por meio de sua plataforma.

RISCOS DE MERCADO E DO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou mercado imobiliário, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar

negativamente os preços dos empreendimentos imobiliários relacionados aos títulos ofertados por meio da Cityfund, bem como resultar em perda, pelos respectivos investidores, de parte ou da totalidade do capital investido.

RISCO INSTITUCIONAL

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos, ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, controles cambiais e restrições a remessas ao exterior, ajustes na política fiscal em geral, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. Os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por meio da Cityfund estão localizados no Brasil, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos governos federal, estaduais e municipais.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

O investimento nos títulos ofertados por meio da Cityfund é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do investimento dependerá do resultado das vendas dos empreendimentos imobiliários relacionados. Os valores a serem distribuídos aos investidores dependerão das receitas provenientes dos resultados obtidos com a atividade econômica destinada à alienação das unidades dos empreendimentos imobiliários.

RISCOS REFERENTES AOS SERVIÇOS PÚBLICOS, EM ESPECIAL OS DE NOTÁRIOS, PREFEITURAS, DE ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA

Qualquer diminuição ou interrupção de serviços públicos poderá causar dificuldades na operação dos empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, nos resultados dos títulos ofertados por meio da Cityfund. Os serviços públicos, em especial os de notário, prefeitura, água e energia elétrica, são fundamentais para a boa condução da operação dos imóveis relacionados aos empreendimentos imobiliários.

A demora ou a interrupção desses serviços pode gerar, como consequência natural, a demora na entrega ou o aumento dos custos e determinadas falhas na prestação de serviços. Em caso de interrupção, para que se consiga manter tais serviços em funcionamento, é necessária a contratação de empresas terceirizadas e especializadas, o que poderá acarretar

em um gasto excessivo para os incorporadores e construtores dos empreendimentos imobiliários e um aumento significativo em suas despesas operacionais. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais aos empreendimentos imobiliários poderá gerar efeitos negativos nos retornos dos títulos.

RISCOS RELATIVOS À DESAPROPRIAÇÃO TOTAL OU PARCIAL, DOS IMÓVEIS NOS QUAIS OS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ESTÃO EM DESENVOLVIMENTO, PELO GOVERNO FEDERAL, ESTADUAL OU MUNICIPAL DE FORMA UNILATERAL, PARA FINS DE UTILIDADE PÚBLICA E INTERESSE SOCIAL, NÃO SE PODENDO GARANTIR QUE O PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO SE DARÁ DE FORMA JUSTA

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Poder Público poderá desapropriar imóvel por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o valor da indenização que venha a ser paga pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada.

Dessa forma, caso qualquer um dos empreendimentos imobiliários sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante o retorno dos títulos a eles relacionados. Outras restrições aos empreendimentos imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do respectivo imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

RISCO DE ATRASO DAS OBRAS DE CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO E/OU AUMENTO NO ORÇAMENTO

Caso ocorram atrasos e/ou interrupções nas obras e reformas realizadas nos empreendimentos imobiliários, por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos, sociais, políticos ou de qualquer natureza, que possam afetar, direta ou indiretamente, o cronograma das obras, o prazo estimado para início do recebimento do retorno pelos investidores será impactado de forma negativa.

Ademais, tais fatores poderão gerar despesas adicionais originalmente não esperadas ou orçadas para execução das obras, podendo causar aumento no orçamento inicialmente previsto e a eventual necessidade de capital adicional para conclusão dos empreendimentos, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade dos títulos ofertados por meio da Cityfund e/ou atrasar o pagamento da remuneração aos investidores.

RISCOS RELACIONADOS À NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

As aplicações realizadas nos títulos ofertados por meio da Cityfund não contam com garantia da Cityfund, das incorporadoras ou construtoras dos empreendimentos imobiliários, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, garantia do FGC, de modo que pode ocorrer, inclusive, perda total do capital investido pelos investidores.

RISCO DE SINISTRO

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários relacionados aos títulos ofertados por meio da Cityfund, 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 dos danos sofridos, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar os danos sofridos, isso poderá impactar de forma negativa a rentabilidade dos títulos e/ou atrasar o pagamento da remuneração aos investidores.

RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

Em razão da natureza e das características dos empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os seus incorporadores e construtores, o que poderá, eventualmente, afetar a rentabilidade dos títulos ofertados por meio da Cityfund.

RISCOS TRABALHISTAS

O risco trabalhista engloba o risco das sociedades de propósito específico proprietárias dos empreendimentos imobiliários sofrerem um volume significativo de reclamações trabalhistas e/ou autuações do Ministério Público do Trabalho que poderão impactar negativamente o curso regular da construção dos empreendimentos imobiliários ou até ensejar o impedimento da continuidade das construções.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando os investidores a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

RISCO JURÍDICO E REGULATÓRIO

Toda a estruturação do modelo financeiro, econômico e jurídico dos investimentos disponíveis na Cityfund 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. Contudo, em razão da recente regulação dos investimentos coletivos por meio de plataformas eletrônicas, da conseqüente pouca maturidade deste mercado e da falta de jurisprudência e precedentes 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.

Além disso, a legislação e regulamentação aplicáveis a esta modalidade de investimento está sujeita a alterações. Poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o retorno dos investimentos.

RISCO IMOBILIÁRIO

Os empreendimentos imobiliários estão sujeitos a determinados riscos inerentes ao mercado imobiliário que poderão afetar o rendimento dos investimentos realizados em títulos ofertados por meio da Cityfund. Entre eles, o risco de desvalorização de um ativo imobiliário em geral ou de um imóvel em particular, ocasionado por, certos fatores incluindo, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudanças de zoneamento ou regulatória que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro e o preço do imóvel em um dado momento do tempo) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel; e (v) restrições de infraestrutura ou de serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

RISCOS DECORRENTES DA DUE DILIGENCE

Não obstante a Cityfund realizar uma análise dos principais aspectos financeiros, mercadológicos e jurídicos relacionados aos empreendimentos imobiliários, a fim de viabilizar as ofertas de títulos em sua plataforma, tal análise não pode ser entendida como exaustiva e, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente os empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, o retorno dos títulos.

XI. CONSULTAS E RECLAMAÇÕES

Para consultas, sugestões ou reclamações à Cityfund, o Investidor pode utilizar os seguintes canais atendimento:

E-mail: ajuda@cityfund.com.br

Link direto na plataforma: <http://cityfund.com.br/>

Telefone: (11)

Caso o Investidor entenda que o seu atendimento pela Cityfund não foi satisfatório, bem como para o envio de denúncias, o Investidor poderá acessar o Serviço de Atendimento ao Cidadão (SAC) da Comissão de Valores Mobiliários (CVM): <http://sistemas.cvm.gov.br/?SAC>.

XII. GLOSSÁRIO DOS PRINCIPAIS TERMOS UTILIZADOS PELA CITYFUND

“Alienação Fiduciária”: transferência ao credor da posse de um bem, como forma de garantia de pagamento de uma obrigação que lhe é devida. Assim que a dívida for quitada, o bem é transferido de volta ao seu antigo proprietário.

“Investidor Qualificado”: é aquele definido como tal pela regulamentação editada pela CVM relativamente aos fundos de investimento em títulos e valores mobiliários;

“Alocação da Carteira”: termo usado para definir a forma com que os recursos de uma carteira de investimentos serão alocados entre as várias classes de ativos ou entre diferentes ativos. Por exemplo, podemos alocar uma carteira entre ativos de renda variável e renda fixa.

“Crowdfunding de Investimento”: captação de recursos por meio de oferta pública de distribuição de valores mobiliários dispensada de registro, realizada por emissores considerados sociedades empresárias de pequeno porte nos termos desta Instrução, e distribuída exclusivamente por meio de plataforma eletrônica de investimento participativo, sendo os destinatários da oferta uma pluralidade de investidores que fornecem financiamento nos limites previstos nesta Instrução;

“Plataforma de Crowdfunding”: pessoa jurídica regularmente constituída no Brasil e registrada na CVM com autorização para exercer profissionalmente a atividade de distribuição de ofertas públicas de valores mobiliários de emissão de sociedades empresárias de pequeno porte, realizadas com dispensa de registro conforme esta Instrução, exclusivamente por meio de página na rede mundial de computadores, programa, aplicativo ou meio eletrônico que forneça um ambiente virtual de encontro entre investidores e emissores;

“Sociedade Empresária de Pequeno Porte”: sociedade empresária constituída no Brasil e registrada no registro público competente, com receita bruta anual de até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) apurada no exercício social encerrado no ano anterior à oferta e que não seja registrada como emissor de valores mobiliários na CVM;

“Renda Bruta Anual”: soma dos rendimentos recebidos pelo investidor durante o ano-calendário e constantes da sua declaração de ajuste anual do imposto de renda, incluindo os rendimentos tributáveis, isentos e não tributáveis, tributáveis exclusivamente na fonte ou sujeitos à tributação definitiva;

“Carteira”: É uma cesta de ativos quaisquer dentro de uma mesma estrutura. Esta estrutura pode ser um fundo, o seu patrimônio pessoal ou mesmo a tesouraria de um banco.

“Colocação Privada”: venda de ações, títulos de renda fixa ou outros ativos realizada diretamente junto a um investidor institucional como, por exemplo, uma seguradora. É também conhecido como emissão privada, ou pelo termo em inglês private placement.

“D0, D+1, D+2, etc” : terminologia usada no mercado para definir data em que se realizou a operação e a data em que se realiza a liquidação e/ou conclusão da mesma operação. Por exemplo, uma operação D+2 significa que a instituição financeira precisa de 2 dias para efetivar a operação.

“Duration” : termo em inglês que denomina uma medida de risco na qual se analisa o impacto da variação dos juros em um determinado ativo, ou carteira de investimentos. A título de ilustração, um ativo cuja duration é 2 tem seu valor aumentado em 2% no caso de uma queda de 1% nos juros.

“Empreendimentos em fase de lançamento” : empreendimentos em fase de lançamento
Termo usado na pesquisa de mercado imobiliário do Secovi (Sindicato da Habitação), que denomina as unidades que estão à venda até seis meses desde lançamento. Esse período é caracterizado por esforço de comercialização intensivo.

“Empreendimentos em fase de pós-lançamento” : termo usado na pesquisa de mercado imobiliário do Secovi (Sindicato da Habitação) para designar as unidades à venda desde o sétimo até o trigésimo sexto mês. Depois desse período, ou seja, a partir de 37 meses após o lançamento, o estoque eventualmente existente é excluído da base de dados da pesquisa.

“Escritural” : modalidade na qual não há emissão física do título, o qual deve ser registrado em sistemas de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

“Garantia” : termo garantia, ou colateral, se refere aos itens usados por uma empresa ou indivíduo para sustentar o crédito quando levanta um financiamento. Assim, a garantia de um empréstimo pode ser qualquer ativo sobre o qual o credor (quem emprestou o dinheiro) tem um direito legal, que pode ser exercido caso o tomador do empréstimo não cumpra alguma das cláusulas do contrato.

“IGP-M” : Índice Geral de Preços (Mercado). O IGP-M é divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas. Esse índice, bastante utilizado pelo mercado, mede a evolução geral de preços na economia, criando assim uma medida da inflação nacional. O IGP-M é composto pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC - peso de 30%), Índice de Preços no Atacado (IPA - peso de 60%) e Índice Nacional de Construção Civil (INCC - peso de 10%). O período de coleta de preços para o índice se dá entre o dia 21 do mês anterior e o dia 20 do mês de referência.

“Incorporadora” : empresa responsável por planejar, obter as licenças e desenvolver um empreendimento imobiliário. Nem sempre a incorporadora constrói esses imóveis - muitas vezes, a parte da obra é terceirizada para uma construtora. O mesmo ocorre com a área de vendas dos imóveis, que geralmente é de responsabilidade de uma imobiliária.

“Investidor Líder” : pessoa natural ou jurídica com comprovada experiência de investimento na liderança de rodadas de investimento ou com a realização de investimentos pessoais em

sociedades empresárias de pequeno porte, devendo ser devidamente autorizada a liderar sindicato de investimento participativo.

“IPCA”: Índice de Preços ao Consumidor Amplo Divulgado aproximadamente no 8º dia útil do mês, o IPCA é utilizado pelo Banco Central do Brasil para o acompanhamento dos objetivos estabelecidos no sistema de metas de inflação. É um índice mensal, divulgado pelo IBGE, que acompanha a variação de preços de uma cesta de produtos e serviços. O público alvo do índice é a população com faixa de renda entre 1 e 40 salários mínimos, qualquer que seja a fonte dessa renda, nas principais regiões metropolitanas do país. A pesquisa de preços é feita entre o primeiro e último dia de cada mês

“IPTU”: Imposto Predial e Territorial Urbano O IPTU é um imposto municipal devido por todos os proprietários de imóveis ou terrenos dentro do território urbano. A alíquota do imposto varia de acordo com o valor venal do imóvel em questão, além de refletir também a política de tributação de cada município.

“ISS”: Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza O ISS é pago por todas as empresas e trabalhadores autônomos que prestam serviços. A alíquota varia de acordo com a atividade da empresa e município em que a empresa (ou trabalhador) está instalada.

“Juro Nominal”: quando se fala em taxa de juros existem duas formas de expressá-las. A primeira inclui a correção monetária do valor emprestado e é chamada de taxa nominal, a segunda não inclui esta variação e é denominada taxa real de juros. Em geral as taxas oferecidas nas principais modalidades de financiamento são expressas em termos nominais, ou seja, sem descontar a inflação no período.

“Juro Real”: termo que se refere a uma das duas formas de se expressar uma taxa de juros, a outra sendo a taxa nominal. A taxa real de juros é determinada como sendo a taxa que incide sobre um empréstimo (ou financiamento) sem incluir a correção monetária do montante emprestado. Para obter a taxa de juros real deve-se descontar a correção monetária da taxa de juros nominal. Em condições de inflação zero os juros real e nominal são iguais.

“Liquidez”: maior ou menor facilidade de se negociar um título, convertendo-o em dinheiro.

“Lucro Líquido”: lucro disponível aos acionistas, ajustado para eventuais despesas ou receitas extraordinárias. É um dos principais itens do demonstrativo de resultados analisado pelos analistas.

“Lucro Patrimonial”: termo usado no mercado segurador que denomina o lucro bruto obtido das receitas financeiras derivadas da aplicação dos recursos da carteira de investimentos da seguradora, menos as despesas correspondentes a estas receitas.

“Nominativa”: modalidade na qual o título contém o nome de seu titular (proprietário).

“Margem Bruta”: indicador usado na análise financeira de empresas, que expressa a relação entre o resultado bruto da empresa e sua receita líquida de vendas. A margem bruta indica a porcentagem de cada R\$ 1 de venda que restou após o pagamento do custo das mercadorias e pode ser calculada como sendo o quociente entre o resultado bruto e a receita líquida de vendas da empresa.

“Margem Líquida”: indicador usado na análise financeira de empresas, que expressa a relação entre o lucro líquido da empresa e a sua receita líquida de vendas. A margem líquida determina a porcentagem de cada R\$ 1 de venda que restou após a dedução de todas as despesas, inclusive o imposto de renda, e é calculada como sendo o quociente entre o lucro líquido e a receita líquida de vendas da empresa.

“Margem Operacional”: indicador usado na análise financeira de empresas. Como no Brasil o resultado operacional já desconta a despesa líquida com juros, a margem operacional determina a porcentagem de cada R\$ 1 de venda que restou após a dedução de todas as despesas, menos o imposto de renda e as despesas não operacionais ou extraordinárias. Pode ser calculado como sendo o quociente entre o resultado operacional e a receita líquida de vendas da empresa.

“Patrimônio Líquido”: soma de todos os ativos do fundo de investimento subtraindo-se as despesas provenientes da administração do fundo (auditoria e emolumentos) assim como a remuneração do administrador.

“Performance”: desempenho (rentabilidade) através do investimento ou carteira.

“Rentabilidade”: é a valorização (ou desvalorização) de um certo investimento em determinado período. A rentabilidade pode ser nominal (ver Rentabilidade Nominal) ou relativa, quando é comparada à rentabilidade de algum outro ativo ou índice.

“Rentabilidade Nominal”: é a valorização (ou desvalorização) de um certo investimento em determinado período.

“Rentabilidade Real”: é obtida descontando-se da rentabilidade nominal a inflação (calculada pelo IPCA) decorrida no período. $\text{Rentabilidade Real} = ((1 + \text{Taxa de Rentabilidade Nominal}) / (1 + \text{IPCA})) - 1$.

“Sindicato de Investimento Participativo”: grupo de investidores vinculados a um investidor líder (“investidores apoiadores”) e reunido com a finalidade de realizar investimentos em sociedades empresárias de pequeno porte, sendo facultativa a constituição de um veículo de investimento para participar das ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários realizadas com dispensa de registro nos termos desta Instrução.

“Taxa Interna de Retorno”: usada na análise de investimentos, a taxa interna de retorno (TIR) nada mais é do que a taxa de retorno de um projeto. A TIR é a taxa de desconto que faz com que o valor atual do projeto seja zero. Um projeto é atrativo quando sua TIR for maior do que o custo de capital do projeto, e vice-versa.

“Valor Mobiliário”: I - as ações, debêntures e bônus de subscrição; II - os cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramento relativos aos valores mobiliários referidos no inciso II; III - os certificados de depósito de valores mobiliários; IV - as cédulas de debêntures; V - as cotas de fundos de investimento em valores mobiliários ou de clubes de investimento em quaisquer ativos; VI - as notas comerciais; VII - os contratos futuros, de opções e outros derivativos, cujos ativos subjacentes sejam valores mobiliários; VIII - outros contratos derivativos, independentemente dos ativos subjacentes; e IX - quando ofertados publicamente, quaisquer outros títulos ou contratos de investimento coletivo, que gerem direito de participação, de parceria ou de remuneração, inclusive resultante de prestação de serviços, cujos rendimentos advêm do esforço do empreendedor ou de terceiros.

“Valor Presente”: valor da soma de um fluxo futuro de dinheiro descontado usando uma taxa de juro específica. O processo de obtenção do valor atual é o inverso daquele de obtenção do valor futuro.

“Valor Presente Líquido”: usado na análise de investimentos, o valor presente líquido (ou VPL) é calculado como sendo a diferença entre o valor inicial investido no projeto e o valor presente dos fluxos de caixa projetados deste mesmo projeto. É também conhecido como valor atual líquido. Um projeto cujo VPL é negativo, normalmente deve ser rejeitado.

* * *

“As sociedades empresárias de pequeno porte e as ofertas apresentadas nesta plataforma estão automaticamente dispensadas de registro pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

A CVM não analisa previamente as ofertas.

As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte.

Antes de aceitar uma oferta leia com atenção as informações essenciais da oferta, em especial a seção de alertas sobre riscos.”