

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO PARA INVESTIDORES EM GERAL, NOS TERMOS DO §2º DO ARTIGO 15 DA INSTRUÇÃO CVM 476.

PROSPECTO DO

QUATÁ MONETAI FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ/ME n.º 34.736.432/0001-87

Registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em 07 de maio de 2020, sob o nº 0320032
Código ISIN: BRQMFCTF007

Código de Negociação na B3: QMFF11 Tipo ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Administrador BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/ME Nº 13.486.793/0001-42

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo



O **QUATÁ MONETAI FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472”), com prazo de duração indeterminado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 34.736.432/0001-87 (“Fundo”), representado por seu administrador **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, por sua vez representado na forma de seu Estatuto Social (“Administrador”).

O Fundo foi regularmente constituído pelo Administrador por meio de Instrumento Particular de Constituição, celebrado em 21 de agosto de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.565.981, em 23 de agosto de 2019 (“Instrumento Particular de Constituição do Fundo”), tendo o seu regulamento sido alterado posteriormente por: (i) Ato do Administrador para Alteração do Regulamento, celebrado em 11 de maio de 2020, dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei n. 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil; (ii) Ata de Assembleia Geral de Cotistas, formalizada por meio de Consulta Formal n. 01/2020, finalizada em 22 de junho de 2020; (iii) Ato do Administrador para Alteração do Regulamento, celebrado em 24 de junho de 2020, dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei n. 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil; e (iv) Ato do Administrador para Alteração do Regulamento, celebrado em 06 de julho de 2020, dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei n. 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil, que aprovou o regulamento atualmente em vigor (“Regulamento”).

A primeira emissão de cotas do Fundo (“1ª Emissão”) foi aprovada por Ato do Administrador, celebrado em 11 de maio de 2020, dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei n. 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

O Fundo foi registrado na CVM em 07 de maio de 2020 sob o nº 0320032.

Adicionalmente, o Fundo está em fase de registro na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” vigente (“Código ANBIMA”).

O Fundo realizou a distribuição pública da 1ª Emissão, em série única, composta por até 500.000 (quinhentas mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM n.º 476”) (“Cotas”). Ao final da 1ª Emissão, encerrada em 05 de junho de 2020, foram subscritas e integralizadas 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas da 1ª Emissão, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA E LIDERADA PELO ADMINISTRADOR COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À REFERIDA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, E TAMPOUCO ESTE PROSPECTO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO ADMINISTRADOR.

O FUNDO FOI LISTADO E AS COTAS FORAM ADMITIDAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM nº 476, as Cotas serão negociadas no mercado secundário com investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados, profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, conforme previsto no Regulamento (“Investidores”).

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais Investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimentos, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” nas páginas 32 a 47 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

A autorização para funcionamento do Fundo não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu Administrador, do gestor, do consultor imobiliário, de sua política de investimentos, dos ativos que constituir seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas. O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para os cotistas do Fundo. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do gestor, do consultor imobiliário, ou de suas respectivas partes relacionadas, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

NO ÂMBITO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS, TODO COTISTA, AO SUBSCREVER AS COTAS DO FUNDO E INGRESSAR NO FUNDO, ATESTOU, QUANDO DA ASSINATURA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO TER RECEBIDO EXEMPLAR DO REGULAMENTO DO FUNDO E QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS DA CVM, B3 E DA ANBIMA. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, SEU GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

A RENTABILIDADE PREVISTA E/OU OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

Quatá
Investimentos
Gestor


Quatá Monetai
Consultoria

BRL TRUST
INVESTIMENTOS
Administradora e
Coordenador Líder

A data do presente Prospecto é 14 de agosto de 2020.

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	6
Histórico de Constituição do Fundo e Emissões de Cotas.....	8
Características Básicas do Fundo.....	9
Público Alvo do Fundo.....	9
Ativos Alvo.....	10
Política de Investimentos e Concentração.....	10
Das Cotas.....	11
Das Demonstrações Financeiras.....	13
Da Política de Distribuição de Resultados.....	13
Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador.....	14
Conflito de Interesse.....	16
Das Obrigações e Responsabilidades do Gestor.....	16
Das Obrigações e Responsabilidades da Consultora Imobiliária.....	17
Remuneração do Administrador, do Gestor, da Consultora Imobiliária e dos demais prestadores de serviços.....	18
Taxa de Performance.....	19
Crítérios de precificação dos ativos do Fundo.....	20
Características das Cotas.....	21
Da Substituição do Administrador.....	21
Da Assembleia Geral de Cotistas.....	22
Do Representante dos Cotistas.....	22
Da Dissolução do Fundo e da Liquidação do Fundo.....	24
Composição da Carteira do Fundo.....	25
Posição Patrimonial das Cotas Do Fundo.....	26
Declaração de Inadequação.....	27
Admissão à Negociação das Cotas do Fundo em Bolsa de Valores.....	27
2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO.....	27
<i>I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo.....</i>	<i>27</i>
<i>II. Tributação aplicável ao Fundo.....</i>	<i>30</i>
3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO.....	31
4. FATORES DE RISCO.....	32
5. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA.....	48
Demonstrações Financeiras.....	48
6. DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DA CONSULTORA IMOBILIÁRIA.....	48
<i>Breve Descrição do Administrador.....</i>	<i>48</i>
<i>Breve Descrição do Gestor.....</i>	<i>49</i>
<i>Breve Descrição do Consultor Imobiliário.....</i>	<i>51</i>
7. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO.....	54
8. RELACIONAMENTO.....	55
Relacionamento entre o Administrador e o Gestor.....	55
Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente.....	55
Relacionamento entre o Administrador e a Consultora Imobiliária.....	55
Relacionamento do Gestor com o Escriturador.....	56

Relacionamento entre o Gestor com o Auditor Independente.....	56
Relacionamento entre o Gestor e a Consultora Imobiliária.....	56
Relacionamento entre a Consultora Imobiliária e o Auditor Independente.....	56
Relacionamento entre a Consultora Imobiliária e o Escriturador.....	56
9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....	57
10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO ATUAL DOS COTISTAS DO FUNDO.....	58

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

1ª Emissão	É a primeira emissão de Cotas, em série única, que resultou na subscrição e integralização de 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, encerrada em 05 de junho de 2020.
Administrador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Ativos	Significa os Ativos Alvo em conjunto com os Outros Ativos
Ativos Alvo	Significa realização de investimentos imobiliários em geral, no mercado brasileiro, por meio da aquisição, preponderantemente, de cotas de outros fundos de investimento imobiliário cujos ativos imobiliários, conforme o caso, estejam localizados no território nacional.
Aplicações Financeiras	Significa as aplicações financeiras nas quais o Fundo aplicará quando, temporariamente, as disponibilidades financeiras do Fundo não estiverem aplicadas em Ativos Alvo, conforme os limites previstos na legislação aplicável, quais sejam, fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM
Auditor Independente	GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, inscrito no CNPJ/ME nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Avenida Paulista nº 37, 1º andar, conjunto 12, Bela Vista, São Paulo-SP, CEP 01311-000, empresa de auditoria independente credenciada na CVM
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
BACEN	Banco Central do Brasil
Benchmark	Rentabilidade que o Fundo buscará atingir, equivalente ao retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B) com prazo de vencimento próximo de 4 (quatro) anos, acrescido de 2% (dois por cento)
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

Cotas	Cotas emitidas pelo Fundo.
Cotistas	Titulares de Cotas de emissão do Fundo.
Consultora Imobiliária ou Quatá Monetai	QUATÁ MONETAI CONSULTORA IMOBILIÁRIA LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME nº 36.366.563/0001-45
CVM	A Comissão de Valores Mobiliários.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Escriturador	O Administrador.
Fundo	Quatá Monetai Fundo de Fundos – Fundo de Investimento Imobiliário
Gestor ou Quatá Investimentos	QUATÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 7º andar, conjuntos 71 e 72, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.456.933/0001-62
Instrução CVM nº 400	a Instrução CVM nº 400, de 28 de dezembro de 2003, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário e dá outras providências.
Instrução CVM nº 472	Instrução da CVM n.º 472, de 31 de dezembro de 2008, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário - FII.
Instrução CVM nº 476	a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados.
Investidores	Investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados, profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Outros Ativos	Significa os demais ativos que o Fundo poderá adquirir, além dos Ativos Alvo, selecionados pelo Gestor, conforme recomendação da Consultora Imobiliária, quais sejam: (a) Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (b) Letras hipotecárias (“LH”); (c) Letras de crédito imobiliário (“LCI”); (d) Prédios e imóveis residenciais ou comerciais em geral, terrenos, vaga de garagem, localizados em todo o território nacional, ou direitos relativos a imóveis, resultantes da eventual execução de garantias atreladas aos Ativos-Alvo, aos Demais Ativos, ou ainda de eventual liquidação desses;

	<p>(e) Cotas de fundos de investimento;</p> <p>(f) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;</p> <p>(g) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;</p> <p>(h) Debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósitos de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;</p> <p>(i) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;</p> <p>(j) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e</p> <p>(k) Letras imobiliárias garantidas (LIG).</p>
Prospecto	É o presente Prospecto.
Regulamento	Regulamento do Fundo devidamente atualizado, datado de 06 de julho de 2020.

As informações contidas nesta Seção foram retiradas do Regulamento, cujo inteiro teor se encontra no link a seguir: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=34736432000187>, bastando procurar pela opção “Regulamento” no site indicado. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Histórico de Constituição do Fundo e Emissões de Cotas

O Fundo foi regularmente constituído pelo Administrador por meio de Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado em 21 de agosto de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1565981, em 23 de agosto de 2019, tendo o seu Regulamento sido alterado posteriormente por: (i) Ato do Administrador para Alteração do Regulamento, celebrado em 11 de maio de 2020, dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei n. 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil; (ii) Ata de Assembleia Geral de Cotistas, formalizada por meio de Consulta Formal n. 01/2020, finalizada em 22 de junho de 2020; (iii) Ato do Administrador para Alteração do Regulamento, celebrado em 24 de junho de 2020, dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei n. 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil; e (iv) Ato do Administrador para Alteração do Regulamento, celebrado em 06 de julho de 2020, dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei n. 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil, que aprovou o Regulamento atualmente em vigor. Originalmente, o Fundo

foi constituído sob a denominação de Truffaut – Fundo de Investimento Imobiliário, a qual posteriormente foi alterada em 11 de maio de 2020 para Quatá Monetai Fundo de Fundos – Fundo de Investimento Imobiliário.

O Fundo foi registrado na CVM em 07 de maio de 2020, sob o nº 0320032

A 1ª Emissão foi aprovada por Ato do Administrador, celebrado em 11 de maio de 2020, dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei n. 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

O Fundo realizou a distribuição pública da 1ª Emissão, em série única, composta por até 500.000 (quinhentas mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizado o valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476. Ao final da 1ª Emissão, encerrada em 05 de junho de 2020, foram subscritas e integralizadas 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

Características Básicas do Fundo

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis, em especial a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução CVM nº 472, com prazo de duração indeterminado, podendo dele participar, na qualidade de cotistas Investidores em geral, pessoas naturais ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados, profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo está inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 34.736.432/0001-87 e tem sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo – SP.

O Fundo tem por objeto o investimento em Ativos Alvo, podendo ainda investir nos Outros Ativos, conforme denominado anteriormente e descritos no item “Política de Investimentos” do Regulamento.

Público Alvo do Fundo

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas naturais ou jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, incluindo pessoas naturais e jurídicas, e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do Fundo e que busquem um retorno de longo prazo para suas aplicações, que seja adequado à política de investimentos do Fundo. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

Ativos Alvo

O Fundo tem por objeto realizar investimentos imobiliários em geral, no mercado brasileiro, por meio da aquisição, preponderantemente, de cotas de outros fundos de investimento imobiliário cujos ativos imobiliários, conforme o caso, estejam localizados no território nacional.

Além dos Ativos-Alvo, poderão constar do patrimônio do Fundo os Outros Ativos, quais sejam:

- (a) CRI;
- (b) LH;
- (c) LCI;
- (d) Prédios e imóveis residenciais ou comerciais em geral, terrenos, vaga de garagem, localizados em todo o território nacional, ou direitos relativos a imóveis, resultantes da eventual execução de garantias atreladas aos Ativos-Alvo, aos Demais Ativos, ou ainda de eventual liquidação desses;
- (e) Cotas de fundos de investimento;
- (f) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (g) Cotas de FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (h) Debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósitos de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (i) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- (j) Cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e
- (k) LIG.

Política de Investimentos e Concentração

O Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir rendimentos dos Ativos-Alvo; e (ii) auferir ganho de capital com a negociação dos Ativos que constem do patrimônio do Fundo.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor, conforme recomendação da Consultora Imobiliária e, quando o ativo for imóvel, serão aplicados pelo Administrador, após orientação da Consultora Imobiliária.

O FUNDO buscará atingir a rentabilidade equivalente ao Benchmark.

O BENCHMARK NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA, ESTIMATIVA, PROJEÇÃO OU

SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DA CONSULTORA IMOBILIÁRIA.

Com relação aos investimentos a serem realizados pelo Fundo nos Ativos-Alvo, os seguintes critérios elegibilidade deverão ser respeitados:

- (a) os FII deverão ter sido constituídos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e desde que sejam listados na B3, ou em mercado de bolsa ou balcão organizado;
- (b) Não há exigência de percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento;
- (c) Não há restrição quanto à classe de cotas dos FII a serem adquiridas; e
- (d) A análise dos ativos deverá ser efetuada pelo Gestor, conforme seleção de ativos pela Consultora Imobiliária, observando a política de investimentos do Fundo descrita no Regulamento.

Não há restrição quanto a quaisquer segmentos de FII cujas cotas poderão ser adquiridas pelo Fundo.

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor ou por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos nos Ativos Alvo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em Aplicações Financeiras.

As características da Política de Investimentos do Fundo encontram-se previstas nos artigos 3º a 16 do Regulamento. O Administrador poderá adquirir os Ativos selecionados pelo Gestor, conforme recomendação da Consultora Imobiliária, independentemente de autorização específica dos cotistas.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DA CONSULTORA IMOBILIÁRIA OU DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

Das Cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

O Fundo manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das Cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias de Cotistas do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

A propriedade das Cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do Cotista no livro “Registro dos Cotistas” ou na central depositária das Cotas.

O Cotista:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas, e ainda de outra forma caso aprovado em Assembleia Geral de Cotista.

Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, a todos os cotistas que constarem do registro de cotistas na data base que constar dos respectivos documentos de aprovação da Oferta, sendo certo que o exercício do direito de preferência deverá observar os prazos e procedimentos operacionais da B3, caso exercido junto a B3, ou do escriturador das cotas, caso exercido junto a este.

Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, caso referida cessão seja realizada junto a B3, ou do escriturador das cotas, caso realizada junto a este.

As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

É admitido que nas novas emissões de cotas, o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos art. 30 e 31 da Instrução CVM 400/03.

A integralização das cotas de nova emissão pode ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou Compromisso de Investimento, o qual determinará as regras e prazos para chamada de capital.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste item.

A aquisição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e do presente Prospecto, em especial às disposições relativas à Política de Investimentos.

Em caso de Cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

A oferta pública da 1ª Emissão de Cotas do Fundo foi realizada por meio do Administrador, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

As demais emissões de Cotas do Fundo serão realizadas por meio de instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do Administrador, conforme Artigo 23 do Regulamento.

Não há restrições quanto ao limite de propriedade de Cotas do Fundo por um único Cotista, observadas as regras de tributação dispostas neste Prospecto.

Das Demonstrações Financeiras

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

Da Política de Distribuição de Resultados

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério do Administrador e desde que haja recursos para tanto, ser distribuído aos cotistas mensalmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente à sua apuração, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, observado o disposto no inciso VIII do art. 35 da Instrução CVM 472. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, em conjunto com Gestor ou Consultora Imobiliária. Farão jus aos rendimentos acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante. A política de distribuição de resultados do Fundo encontra-se detalhada no artigo 25 e seguintes do Regulamento do Fundo.

Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador

Constituem obrigações do Administrador do Fundo:

- (a) Selecionar Ativos que forem imóveis, ou liquidar as aquisições dos demais Ativos que comporão o patrimônio do Fundo e que sejam indicados pela Consultora Imobiliária, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento.
- (b) Providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos imobiliários:
 - I. Não integram o ativo do Administrador.
 - II. Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador.
 - III. Não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial.
 - IV. Não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.
 - V. Não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser.
 - VI. Não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (c) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - I. Os registros dos cotistas e de transferência de cotas.
 - II. Os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais.
 - III. A documentação relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e às operações do Fundo.
 - IV. Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo.
 - V. O arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados, nos termos do Regulamento.
- (d) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo.
- (e) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo.

- (f) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo.
- (g) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo.
- (h) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (c) pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.
- (i) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Regulamento.
- (j) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo.
- (k) Observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral.
- (l) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e pela Consultora Imobiliária e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- (a) Receber depósito em sua conta corrente.
- (b) Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade.
- (c) Contrair ou efetuar empréstimo.
- (d) Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo.
- (e) Aplicar, no exterior, os recursos captados no país.
- (f) Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo.
- (g) Vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital.
- (h) Prometer rendimento predeterminado aos cotistas.
- (i) Constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.
- (j) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM no 472/08.
- (k) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização.
- (l) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
- (m) Praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no inciso (i) não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou a Consultora Imobiliária dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. Sem prejuízo da possibilidade, em determinadas situações, de a CVM requerer novas aprovações e/ou ratificações de aprovações anteriores, a Assembleia Geral Extraordinária, realizada por meio da Carta Consulta n. 01/2020 e finalizada em 22 de junho de 2020, deliberou, por unanimidade, excluídos os votos conflitados, dentre outras matérias, a autorização para a aquisição pelo Fundo de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário administrados e/ou geridos pelo Administrador, observados os seguintes critérios: (i) cada fundo que venha a ser adquirido represente até o limite de 10% (dez por cento) do Fundo; e (ii) a operação seja cursada no âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com recursos captados no âmbito da oferta pública com esforços restritos das cotas da primeira emissão do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista o potencial conflito de interesse nos termos do inciso V do artigo 34 da Instrução da CVM nº 472.

Das Obrigações e Responsabilidades do Gestor

Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e dos demais documentos aplicáveis ao Fundo:

- (a) monitorar o mercado dos Ativos;
- (b) analisar, avaliar, selecionar os Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto no Regulamento e a competência da Consultora Imobiliária;
- (c) conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do Fundo;
- (d) implementar os investimentos e desinvestimentos em Ativos que tenham sido selecionados pela Consultora Imobiliária;
- (e) praticar todos os atos necessários para os fins na alínea (d) acima;
- (f) monitorar os Ativos-Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo;
- (g) supervisionar a performance do Fundo;
- (h) elaborar, em conjunto com o Administrador, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista no Regulamento;
- (i) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, observada a legislação vigente;
- (j) agir em benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurar-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (k) gerir a Carteira segundo os princípios de boa técnica de investimentos, observada a Política de Investimento; e
- (l) cumprir e fazer cumprir todas as disposições do Regulamento.

É vedado ao Administrador ou ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos no Regulamento.

Das Obrigações e Responsabilidades da Consultora Imobiliária

Constituem obrigações e responsabilidades da Consultora Imobiliária, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e dos demais documentos aplicáveis ao Fundo:

- (a) monitorar os Ativos Alvo, imóveis e demais Ativos integrantes da carteira do Fundo;
- (b) Analisar, avaliar e selecionar os Ativos-Alvo e demais Ativos que deverão ser adquiridos pelo Fundo para composição de sua carteira, observando para tanto a política de investimento do Fundo e os limites de concentração previstos no Regulamento e na legislação vigente, para recomendação ao Gestor;
- (c) assessorar o Gestor nas questões relativas aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos Ativos Alvo que venham a integrar a carteira do Fundo, assim como em relação às Aplicações Financeiras;
- (d) orientar o Gestor quanto à análise dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações dos Ativos Alvo que componham ou poderão vir a compor o patrimônio do Fundo;
- (e) acompanhar as pautas das assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo e, caso considere, em função da política de investimento do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, comparecer e exercer o direito de voto, por meio de procuração outorgada pelo Administrador, ressalvado o cumprimento das disposições regulatórias relativas a conflitos de interesse, conforme previsto no § 2º do Artigo 48 do Regulamento;
- (f) considerar, para suas recomendações de investimento ou de desinvestimento, o dever fiduciário que compete ao Administrador e ao Gestor, apontando quaisquer situações que possam ser configuradas como conflito de interesses;
- (g) apresentar ao Administrador e ao Gestor, juntamente com as recomendações de investimento ou de desinvestimento em que realizar, todos os documentos, relatórios, dados e informações que sejam necessários e que caibam à Consultora Imobiliária para embasar a decisão de investimento ou de desinvestimento do Fundo, bem como complementar esses dados e explicações, caso seja razoavelmente requerido pelo Administrador ou pelo Gestor ou, ainda, pelos Cotistas do Fundo;
- (h) assessorar o Administrador e o Gestor quanto à formalização dos documentos necessários à realização do investimento ou do desinvestimento por ela recomendado, devendo acompanhar, por meio de equipe especializada, a elaboração e discussão dos documentos de operações estruturadas, compra e venda de ativos, se for o caso, inclusive recomendando a contratação de assessoria jurídica, quando justificável em razão do volume e complexidade da operação;

- (i) participar das assembleias gerais do Fundo para esclarecer quaisquer questões dos cotistas sobre os investimentos ou desinvestimentos recomendados e realizados, elaborando o material de suporte necessário ao exercício do direito de voto, nos termos do artigo 19-A da Instrução CVM 472/08;
- (j) reunir-se com o Administrador, o Gestor e com os representantes de cotistas, quando for instada a prestar quaisquer esclarecimentos sobre as recomendações que realizar;
- (k) preparar material a ser apresentado mensalmente aos Cotistas do Fundo, sobre os Ativos Alvo, ficando, desde já, autorizada a realizar, periodicamente, a publicação do referido material em suas páginas na rede mundial de computadores;
- (l) auxiliar o Administrador e o Gestor a responder eventuais questionamentos, processos administrativos sancionadores e demais processos e procedimentos de qualquer natureza que venham a ser realizados e/ou instaurados por Cotistas do Fundo, representantes de cotistas e/ou pelos reguladores do mercado, caso referidos processos tenham relação com as recomendações por elas realizadas (“Demandas”), assim como providenciar e apresentar todos os argumentos e documentos necessários à defesa dos interesses do Fundo, do Administrador e do Gestor, às referidas Demandas; e
- (m) observar, com base nas informações solicitadas e fornecidas pelo Administrador e pelo Gestor, a adequação da carteira do Fundo às diretrizes constantes da Política de Investimentos prevista no Regulamento e da regulamentação aplicável. Compete, ainda, à Consultora Imobiliária, recomendar ao Administrador as medidas corretivas necessárias ao reenquadramento da carteira, quando necessário.

Remuneração do Administrador, do Gestor, da Consultora Imobiliária e dos demais prestadores de serviços

O Fundo terá uma taxa de administração fixa e anual máxima de 1,00% (um por cento) ao ano, calculada à razão de 1/12(A) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (B) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo”) e que deverá ser pago ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), nos primeiros 6 (seis) meses, R\$ 10.000,00 (dez mil reais) do 7º mês ao 12º mês e R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a partir do 13º mês, sempre contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo, atualizado anualmente segundo a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo (“Taxa de Administração”).

Excepcionalmente, durante o prazo de 1 (um) ano, contado da data de encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo, a Taxa de Administração será equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento), observados os valores mínimos descritos no caput acima.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor e à Consultora Imobiliária, ao Custodiante, ao Controlador e ao Escriturador, sendo certo que caso o Fundo passe a ter mais de 50 (cinquenta) Cotistas, a prestação

de serviços de escrituração deixará de estar englobada na Taxa de Administração e passará automaticamente a corresponder à 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

A Taxa de Administração não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo não mencionados acima, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

A remuneração devida ao Administrador, bem como as parcelas da Taxa de Administração a ser pagas à Consultora Imobiliária e ao Gestor deverão ser calculadas conforme a seguinte tabela:

Valor do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Remuneração do Administrador	Remuneração da Consultora	Remuneração do Gestor
Até R\$500.000.000,00	0,15% a.a.	0,8%, observada a isenção da Taxa de Consultoria pelo 1º (primeiro) ano de funcionamento do Fundo	A diferença entre a Taxa de Administração Máxima constante no caput do artigo 50 e a somatória da Remuneração da Consultora e a Remuneração do Administrador, observada a isenção da Taxa de Gestão pelo 1º (primeiro) ano de funcionamento do Fundo
Sobre o valor que exceder R\$500.000.000,00 até R\$1.000.000.000,00	0,13% a.a.		
Sobre o valor que exceder R\$1.000.000.000,00	0,10% a.a.		

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração. A Taxa de Administração deve ser provisionada diariamente (em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado das Cotas do Fundo, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por período vencido, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida nos termos descritos acima, a Consultora Imobiliária fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 2º (segundo) dia do mês subsequente, diretamente pelo Fundo à Consultora Imobiliária, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será 20% (vinte por cento) do que exceder o Benchmark, a ser calculada da seguinte forma:

VT Performance = Performance Acumulada - Performance Paga

Onde:

- VT Performance = valor a ser pago a título de Taxa de Performance
- Performance Paga = Valores acumulados pagos a título de Taxa de Performance em períodos subsequentes desde o início do Fundo
- Performance Acumulada = Performance acumulada desde o início do Fundo calculada conforme fórmula abaixo:

$$\text{Performance Acumulada} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- Índice de Correção = Variação do IPCA acrescido exponencialmente da média aritmética das 3 (três) últimas taxas de rendimento de venda da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B) mais próxima ao prazo de 4 (quatro) anos (divulgada pelo Tesouro Nacional em <https://www.tesourodireto.com.br/titulos/historico-de-precos-e-taxas.htm>), acrescida exponencialmente de 2,0% (dois por cento), expressos na forma de juros anuais, por dia corrido, na base de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias.
- PL Base = valor da oferta integralizado recebido pelo FUNDO.
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$$

Onde:

- PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último Dia Útil da data de apuração da Taxa de Performance;
- Distribuições Atualizadas conforme fórmula abaixo:

$$\text{Distribuições Atualizadas} = \left[\sum_{i=1}^n \frac{\text{Rendimento mês}_i}{(1 + \text{índice de correção mês}_i)} \right] \times (1 + \text{índice de correção mês}_n)$$

Onde:

- Rendimentos mês i = rendimentos distribuídos no mês de referência
- i = mês de referência variando da primeira integralização até o mês de apuração da Taxa de Performance;
- n = mês de apuração de Taxa de Performance

É vedada a cobrança de Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

O BENCHMARK NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Critérios de precificação dos ativos do Fundo

A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com os critérios determinados na regulamentação em vigor, e de acordo com o manual de precificação de ativos do custodiante, disponível página da rede mundial de computadores: https://www.brtrust.com.br/wp-content/uploads/2018/05/MANUAL-DE-MARCACAO-A-MERCADO_201711.pdf.

No entanto, caso o Administrador e/ou o Gestor não concordem com a precificação baseada no manual de precificação do custodiante, o Administrador e o Gestor, em conjunto com o custodiante, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

Características das Cotas

As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e (iii) estão obrigados a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas. As demais características das Cotas estão previstas no artigo 17 do Regulamento.

Da Substituição do Administrador

O Administrador será substituído nas hipóteses de sua renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a:

- (a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.
- (b) Permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição e até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso o Administrador não o faça no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida da alínea (b) acima, conforme aplicável.

Aplica-se o disposto a alínea (b) acima, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de um fundo imobiliário não constitui transferência de propriedade.

Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Da Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias previstas no artigo 29 do Regulamento do Fundo, entre elas, a alteração do Regulamento do Fundo, observado que o Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas. Maiores informações a respeito da Assembleia Geral de Cotistas estão disponíveis no artigo 29 e seguintes do Regulamento do Fundo.

Do Representante dos Cotistas

O Fundo poderá ter até um representante dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observados os seguintes requisitos:

- (a) Ser cotista do Fundo.
- (b) Não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza.

- (c) Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.
- (d) Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (f) Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

A função de representante dos cotistas é indelegável.

Sempre que a assembleia geral do Fundo for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472/08; e
- (b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

Compete ao representante dos cotistas:

- (a) Fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (b) Emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (c) Denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (d) Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

- (e) Examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;
- (f) Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- I. descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- II. indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas;
- III. despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- IV. opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

- (g) Exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- (h) Fornecer ao Administrador em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “iv” do inciso (f) acima.

Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “iv” do inciso (f) acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472/08.

Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472/08.

Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Da Dissolução do Fundo e da Liquidação do Fundo

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e,

no que couber, as regras da Instrução CVM 555. Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios ativos poderão ser entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles, observado o disposto no Regulamento. As Cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação do Administrador; ou (ii) deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. Maiores informações sobre esses temas podem ser encontradas no artigo 58 e seguintes do Regulamento.

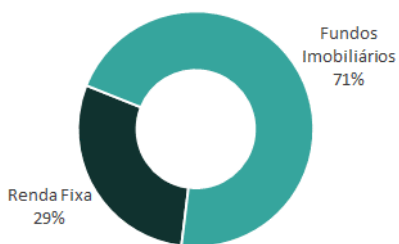
Composição da Carteira do Fundo

O Fundo tem por objeto o investimento em Ativos Alvo, quais sejam, investimentos imobiliários em geral, no mercado brasileiro, por meio da aquisição, preponderantemente, de cotas de outros fundos de investimento imobiliário cujos ativos imobiliário, conforme o caso, estejam localizados no território nacional. Além dos Ativos Alvo, poderão constar no patrimônio do fundo a) CRI; b) LH; c) LCI; d) Prédios e imóveis residenciais ou comerciais em geral, terrenos, vaga de garagem, localizados em todo o território nacional, ou direitos relativos a imóveis, resultantes da eventual execução de garantias atreladas aos Ativos-Alvo, aos Outros Ativos, ou ainda de eventual liquidação desses; e) Cotas de fundos de investimento; f) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; g) Cotas de FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; h) Debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósitos de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; i) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; j) Cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e k) LIG.

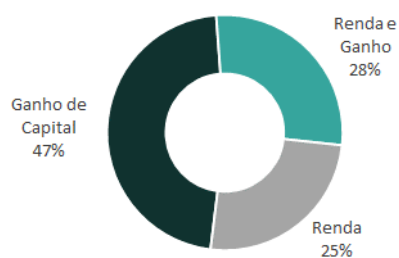
O FUNDO terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos dos Ativos-Alvo; e (ii) auferir ganho de capital com a negociação de qualquer ativo mencionado no parágrafo acima.

Em 30 de junho de 2020, a carteira do Fundo tinha a seguinte composição:

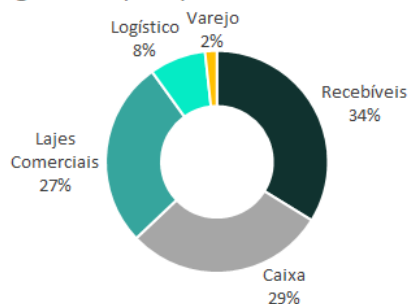
– Classe de Ativos (%PL)



– Estratégia (% Flls)



– Segmento (%PL)



Posição Patrimonial das Cotas Do Fundo

Quantidade de Cotas do Fundo (30/06/2020)	Patrimônio Líquido do Fundo (30/06/2020)	Valor Patrimonial das Cotas (30/06/2020) (R\$)
15.000	R\$ 15.146.905,34	R\$ 100,979368

Histórico de Rendimentos (mês)

Mês	Rendimento Distribuído
Junho	R\$ 0,00

Até a presente data ainda não houve negociação de cotas do Fundo.

Reforça-se que a composição da carteira do Fundo inserida acima tem como data base o dia 30 de junho de 2020, de forma que a composição será atualizada de tempos em tempos e, no momento do investimento, os dados acima não corresponderão mais a realidade, cabendo aos cotistas, e investidores interessados, o acompanhamento e análise dos informes periódicos e demais informações compartilhadas pelo Administrador, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

Declaração de Inadequação

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os cotistas que pretendam investir nas cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM n.º 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Admissão à Negociação das Cotas do Fundo em Bolsa de Valores

O Fundo foi admitido à negociação em ambiente de bolsa de valores em 10/07/2020, qual seja a B3, para negociação das cotas no mercado secundário, estando o início dos negócios com as Cotas condicionado à apresentação do presente Prospecto.

2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Novas Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias

(prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Novas Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Novas Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Novas Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação, podendo ser deduzido do IRPJ apurado. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento),

respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) o Fundo tenha no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DO FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA ESTÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

(ii) *Cotistas residentes no exterior*

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

II. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, sendo possível a sua majoração pelo Poder Executivo a qualquer tempo até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item “Destinação de Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com

as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista 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 ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IR, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pelo Administrador aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472.

Considera-se relevante, para os efeitos do Fundo, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Cumpra ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada. A divulgação de informações referidas será feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao Cotista em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. O envio de informações por meio eletrônico dependerá de autorização do Cotista. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores do Administrador, bem como na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, de modo a garantir aos Investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Cotas, conforme abaixo:

(i) **Administrador:** <https://www.brtrust.com.br/?administracao=quatamonetai-fii&lang=pt>;

(ii) **CVM:** www.cvm.gov.br - na página principal, clicar em “Fundos”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, digitar “QUATÁ MONETAÍ FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, selecionar em “Tipo de Fundo” “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “QUATÁ MONETAÍ FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”, organizar os documentos por “Categoria” e, por fim, localizar o documento pretendido;

(iii) **B3:** http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ – localizar e clicar em “QUATA MONETAÍ FUNDO DE FUNDOS - FDO. INV. IMOB.”, clicar em “Informações Relevantes”, e, depois, clicar em “Todos os documentos” e por fim localizar o documento pretendido.

4. FATORES DE RISCO

Antes de decidir por adquirir Cotas, os investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Prospecto, no Regulamento e no Informe Anual do Fundo e avaliar os fatores de risco descritos a seguir. O investimento nas Cotas envolve um alto grau de risco. Investidores devem considerar as informações constantes nesta sessão de Fatores de Riscos, em conjunto com as demais informações contidas neste Prospecto e no Regulamento, antes de decidir adquirir Cotas. Em decorrência dos riscos inerentes à própria natureza do Fundo, incluindo, entre outros, os Fatores de Risco aqui

descritos, poderá ocorrer perda ou atraso, por tempo indeterminado, na restituição aos Cotistas do valor investido ou eventual perda do valor principal de suas aplicações.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

RISCOS REFERENTES AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (a) política monetária, cambial e taxas de juros; (b) políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor; (c) greve de portos, alfândegas e receita federal; (d) inflação; (e) instabilidade social; (f) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (g) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (h) racionamento de energia elétrica; e (i) outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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 o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, a Consultora Imobiliária, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de Instabilidade Política: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados com os Ativos e seus resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A alteração de Presidente acarretou e poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. A incapacidade do governo de reverter as crises sanitária, política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Ativos do Fundo. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Ativos. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da pandemia do novo coronavírus (COVID-19): A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global do coronavírus (COVID-19). Tal disseminação criou incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbação significativas. Em resposta, muitos governos implementaram políticas destinadas a impedir ou retardar a propagação da doença, tais como a restrição à circulação e até mesmo o isolamento social, e essas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo. Essas políticas influenciaram o comportamento do mercado financeiro, de capitais, e da população em geral, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores. Em razão disso, uma

desaceleração econômica global, incluindo aumento do desemprego, que pode resultar em menor atividade comercial, tanto durante a pandemia do COVID-19 quanto depois que o surto diminuir. Não há certeza de que essas medidas serão suficientes para atenuar os riscos apresentados pela pandemia do vírus ou, de outra forma, serão satisfatórias para as autoridades governamentais. Inexistem eventos recentes comparáveis que possam nos fornecer orientação quanto ao efeito da disseminação do COVID-19 e de uma pandemia e, como resultado, o impacto final do surto do COVID-19 ou de uma epidemia de saúde semelhante é altamente incerto e sujeito a alterações.

Riscos de Influência de Mercados de Outros Países: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. 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 de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Adicionalmente, 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 das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos de Flutuações de Preço: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágio, deságio e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em 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 Brasil, 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 de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e 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 das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

RISCOS REFERENTES À PRIMEIRA EMISSÃO

Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas: As Cotas objeto da Primeira Emissão somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento e listagem do Fundo na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Desta forma, o Cotista que adquirir Cotas do Fundo no âmbito da Primeira Emissão, estará sujeito a esta restrição de negociação, o que dificulta a sua saída do Fundo até que a oferta da Primeira Emissão seja encerrada e o Fundo seja listado para negociação.

RISCOS REFERENTES AO FUNDO

Risco Relacionado com o Objetivo Preponderante de Investimento do Fundo: O Fundo pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, caso em que o seu resultado estará intrinsecamente atrelado a outros títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. 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 poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que a liquidação do Fundo poderá ser

realizada mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos, caso imobiliários. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da gestão e a administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes às aquelas esperadas dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos: O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos. O processo de aquisição dos Ativos depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Gestor, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir Ativos, ou então não poderá adquirir Ativos nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade.

Risco da Carteira e da sua Concentração: O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os Ativos que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pela Consultora Imobiliária e adquiridos pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do Regulamento, podendo a Consultora Imobiliária não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos em até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos do Fundo: Os ativos do Fundo 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 que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pela Consultora Imobiliária, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco Tributário: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, podendo sujeitar, nesse caso, o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

Risco Tributário Relacionado a CRI LH, LCI e LIG: O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco do Prazo: Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado na maioria dos casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo

poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRI: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos Relativos às Operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras: Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista: Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, 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 prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco

por cento) 50 das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e conseqüentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de Governança: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. 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. Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor e/ou a Consultora Imobiliária ; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor e/ou da Consultora Imobiliária ; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor e/ou à Consultora Imobiliária, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco de Liquidação Antecipada do Fundo: O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que a liquidação do Fundo poderá ser realizada mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas receberão os Ativos.

Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico do Administrador, do Gestor e/ou da Consultora Imobiliária. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco de Diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência, incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros: O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por

pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de Mercado dos Ativos Financeiros: Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros: As obrigações decorrentes dos Ativos Financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Risco Jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis: O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais Cotistas que não subscreverem e integralizarem as novas Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

Risco Regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco Decorrente de Alterações do Regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, da ANBIMA, da B3 e/ou dos demais reguladores, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM, da ANBIMA, da B3 e/ou dos demais reguladores ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Riscos do Uso de Derivativos: O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do Regulamento, 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, da Consultora Imobiliária 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.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento nos Ativos: O Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus Ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

Risco Relacionado às Garantias dos Ativos: Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de Cobrança dos Ativos do Fundo, 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 próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo 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. 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 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,

a Consultora Imobiliária, 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. Dessa forma, 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.

Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor, da Consultora Imobiliária ou do Custodiante: Durante a vigência do Fundo, o Gestor ou a Consultora Imobiliária poderão sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem 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.

Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de Eventuais Reclamações de Terceiros: O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes do Patrimônio do Fundo sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se o Patrimônio do Fundo não for suficiente para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos Relacionados ao Gestor e à Consultora Imobiliária: A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho da Consultora Imobiliária e do Gestor na realização de suas atividades. Não há garantias de que a Consultora Imobiliária e o Gestor permanecerão nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do Gestor e/ou da Consultora Imobiliária de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição e a inaptidão do Administrador em contratar outro Gestor e/ou Consultora Imobiliária com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

Risco relativo às informações disponíveis sobre os fundos investidos: o Fundo investirá em cotas de outros fundos imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais fundos, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos fundos investidos. O Gestor não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais fundos investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos fundos investidos poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

Risco operacional: 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 Investidores. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, da Consultora Imobiliária, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Investidores.

RISCOS REFERENTES AO SETOR DE ATUAÇÃO DO FUNDO E DOS FUNDOS INVESTIDOS

Riscos de Flutuações no Valor dos Imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo: Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI, às LIG e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos poderão ser adversamente afetados.

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados: No processo de aquisição dos Ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos, bem como o risco de

materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Risco de Crédito dos Ativos: O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente compoñham a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por dos imóveis. O Administrador, a Consultora Imobiliária e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Ativos, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos 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 e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Risco de Desastres Naturais e Sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos diretos ou indiretos aos Ativos integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis, quando for o caso, será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis que eventualmente integrem a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. 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; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis em situação irregular, 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.

Risco de Desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública

ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo invista seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de Desvalorização: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas. Adicionalmente, o preço dos Ativos relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou locações, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pela Consultora Imobiliária, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel: A rentabilidade dos imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato: As receitas do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe decorrem em dada medida de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo ou pelos veículos que este investe. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), definitiva ou temporariamente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Riscos Ambientais: Os imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, dentre elas, mas não se limitando, aquela relacionada ao zoneamento urbano. A alteração de tal regulamentação após a aquisição dos imóveis, pelo Fundo ou por veículos por este investidos, poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos poderão ter que ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas poderá ser impactada adversamente.

Demais Riscos: 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, mudanças impostas aos Ativos integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

5. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA

Demonstrações Financeiras

As informações referentes à situação financeira do Fundo, as demonstrações financeiras (quando houver), os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

(i) **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:**

www.cvm.gov.br - na página principal, clicar em “Fundos”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, digitar “QUATÁ MONETAI FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, selecionar em “Tipo de Fundo” “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “QUATÁ MONETAI FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”, organizar os documentos por “Categoria” e, por fim, localizar, quando houver, as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”;

(ii) **Administrador:**

<https://www.brtrust.com.br/?administracao=quatamonetai-fii&lang=pt>;

(iii) **B3:**

http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ – localizar e clicar em “QUATA MONETAI FUNDO DE FUNDOS - FDO. INV. IMOB.”, clicar em “Relatórios Financeiros”, e, por fim, localizar, quando houver, as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”;

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 32 a 47 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS COTAS.

6. DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DA CONSULTORA IMOBILIÁRIA

Breve Descrição do Administrador

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R\$ 99.100.000,00 distribuídos em 443 (quatrocentos e

quarenta e três) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios. O Administrador possui uma carteira aproximada de R\$ 15.700.000.000,00 distribuídos em 64 (sessenta e quatro) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, ativos financeiros, fundo de fundos e entre outras estratégias, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA. Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração da Administradora é o Sr. Danilo Christóforo Barbieri, cuja experiência profissional é a seguinte: Danilo Barbieri, sócio-diretor da BRL Trust, bacharel em administração de empresas pelo Instituto Presbiteriano Mackenzie, começou sua carreira no Banco Santander em 1999. Desde então, executou diferentes atividades dentro da unidade de custódia e de administração de fundos do Grupo, atingindo a posição de CEO da Santander Securities Services (S3), entre os anos de 2014 a 2016. Em março de 2016, deixa o Santander para ingressar na BRL Trust já como sócio. Atualmente, é o diretor responsável pelas atividades de administração de fundos, acumulando o cargo de co-CEO do Grupo.

Declarações do Administrador

O Administrador declara, nos termos do art. 56, caput e §§ 1º e 5º, da Instrução CVM n.º 400, que (i) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (ii) as informações prestadas e contidas neste Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo, se responsabilizando pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; e (iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

Breve Descrição do Gestor

O Gestor foi fundado em 2008 e é uma gestora independente de recursos, devidamente registrada na CVM, especializada em crédito privado.

O Gestor é um partnership, formado por sócios com experiências complementares nos mercados financeiro e de crédito.

Atualmente, o Gestor tem sob gestão aproximadamente R\$ 1,5 bilhão em fundos de investimento de renda fixa, crédito privado, multimercado e FIDC.

Abaixo, um breve perfil de cada um dos sócios do Gestor:

Beatriz Degani (CEO): é a CEO e uma das fundadoras da Quatá Investimentos e Diretora da Quatá Monetai. Graduada em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-EAESP), foi analista de ratings na Standard & Poor's Ratings Services. Posteriormente, integrou a equipe da Arsenal Investimentos sendo responsável pela definição da estratégia e alocação dos ativos de crédito nas carteiras de investimento

Danilo Jorge (Jurídico, Gestão de Fundos, Monitoramento e TI): Em 2015 juntou-se ao time da Quatá Investimentos e atualmente é responsável pela gestão dos fundos na Quatá Investimentos, além de supervisionar as áreas de jurídico, TI e Monitoramento, e Diretor na Quatá Monetai. Formado em Economia pelo Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa. Possui mais de 4 anos de experiência em processos de Fusão e Aquisição, adquiridos nas empresas Link Investimentos (atual UBS), entre 2008 e 2009, no Banco Votorantim em 2010 e Noble Group em 2011.

Joel Mittman (Prospecção de Ativos): Sócio na Quatá Investimentos, é responsável pela coordenação da equipe comercial, gestão de parcerias e originação de negócios estruturados. Graduado em Administração pela FARGS – RS. Possui 30 anos de experiência no mercado financeiro (passando pelo Banco Real, ABN Amro Real, Grupo Santander, Banco Votorantim, Banco Fibra, Safra e BIB) atuando como Gestor Comercial para o segmento Middle e Corporate.

Carlos Bicudo (Risco e Compliance e Análise de Crédito): Sócio da Quatá Investimentos, é responsável pelo Risco, Compliance e Crédito. Possui MBA pelo Insper, é graduado em administração de empresas pela USP. Possui mais de 20 anos de experiência na área de crédito. Começou sua carreira no banco Itamarati, seguido por 7 anos no Banco ABC. Foi por 11 anos diretor de crédito do Banco Fibra e foi diretor de crédito do Banco Daycoval.

Nayla Khasnadar (Formalização e Captação de Recursos): Sócia da Quatá Investimentos, é responsável pela área de relacionamento com o investidor e estruturação de fundos desde a formalização até a captação de recursos. Formada em Economia pela PUC, começou a carreira no IBRE – Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas. Trabalhou 4 anos no Banco Santander, em Sales Institucional e Sales Trading.

Maurício Fernandes da Costa (Conselheiro): Sócio na Quatá Investimentos, faz parte do Conselho e participa dos comitês estratégicos. International Diplom Program in Finance pela University of Califórnia, Berkeley, é graduado em Administração Pública na Fundação Getúlio Vargas (EAESP-FGV) e Direito na Universidade de São Paulo. Possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro, principalmente na estruturação de operações e soluções financeiras para empresas Corporate, e ampla vivência na gestão de equipes comerciais de

alta performance. Trabalhou no Banco Safra por 18 anos, sendo Diretor da área Corporate e foi responsável pelo projeto de expansão do Banco ABC Brasil para as regiões Nordeste e Minas Gerais.

Breve Descrição da Consultora Imobiliária

A Consultora Imobiliária foi fundada em 2020 como uma *joint venture* entre a Quatá Investimentos e a Monetai Holding Ltda (“Monetai”), com o objetivo de oferecer produtos estruturados imobiliários.

A Consultora Imobiliária é um *partnership*, formado por sócios com experiências complementares nos mercados financeiro e imobiliário.

Abaixo, um breve perfil de cada um dos sócios do Consultor Imobiliário:

Roberto Sérgio Dib (Diretor Presidente): Sócio-fundador da Monetai, atua na Quatá Monetai como Diretor Presidente. Administrador formado pela FGV-EAESP. Experiência no mercado de gestão de ações no sell-side e buy-side na Raymond James e Claritas. Acumula ainda experiência no setor de logística, como head de Planejamento Estratégico, CFO interino e Diretor de Investimentos responsável pela gestão na estratégia de FIPs e FIIs da GLP. Na RB Capital foi responsável pela área de gestão de CRIs/CRAs, Tesouraria e desenvolvimento de produtos.

Carolina Avancini (Diretora Vice-Presidente): Sócia-fundadora da Monetai, atua como Diretora Vice-Presidente na Quatá Monetai. Engenheira civil formada pela Universidade Estadual de Campinas - UNICAMP, com pós-graduação pela Fundação Getúlio Vargas. Experiência em crédito corporativo no Itaú BBA, head da área crédito na RB Capital e posteriormente assumindo a área de estruturação de produtos na RB Capital Securitizadora como sócia.

Manuela Aguiar (Diretora Jurídica, de Riscos e Compliance): Sócia da Monetai, atua como Diretora Jurídica, de Riscos e Compliance na Quatá Monetai. Advogada formada pelo Instituto Presbiteriano Mackenzie, com pós-graduação pela Fundação Getúlio Vargas. Com mais de 12 anos de experiência em operações de securitização e em fundos de Investimento imobiliário, atuou como advogada na Brazilian Finance e no BTG Pactual, e na sequência como *head* do jurídico para *capital markets* na RB Capital.

Beatriz Degani (Diretora): Em 2008 foi uma das sócias fundadoras da Quatá Investimentos e atualmente é CEO da Quatá Investimentos e Diretora na Quatá Monetai. Graduada em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-EAESP) e foi analista de ratings na Standard & Poor’s Ratings Services. Posteriormente, integrou a equipe da Arsenal Investimentos sendo responsável pela definição da estratégia e alocação dos ativos de crédito nas carteiras de investimento.

Danilo Jorge (Diretor): Em 2015 juntou-se ao time da Quatá Investimentos e atualmente é responsável pela gestão dos fundos na Quatá Investimentos e Diretor na Quatá Monetai. Formado em Economia pelo Insper – Instituto

de Ensino e Pesquisa. Possui mais de 4 anos de experiência em processos de Fusão e Aquisição, adquiridos nas empresas Link Investimentos (atual UBS), entre 2008 e 2009, no Banco Votorantim em 2010 e Noble Group em 2011.

Processo de Gestão do Fundo

O processo de gestão do Fundo se inicia com a Originação de teses de investimento elaboradas pela área de Asset Research, que são submetidas ao Comitê de Investimentos formado por membros da Quatá Investimentos e da Quatá Monetai que irá aprovar/determinar o mandato de implementação da tese. Após a aprovação do mandato é de responsabilidade do time de Gestão implementá-lo, além de fazer o devido acompanhamento do dia-a-dia. Tal processo pode ser resumido pela visão abaixo:



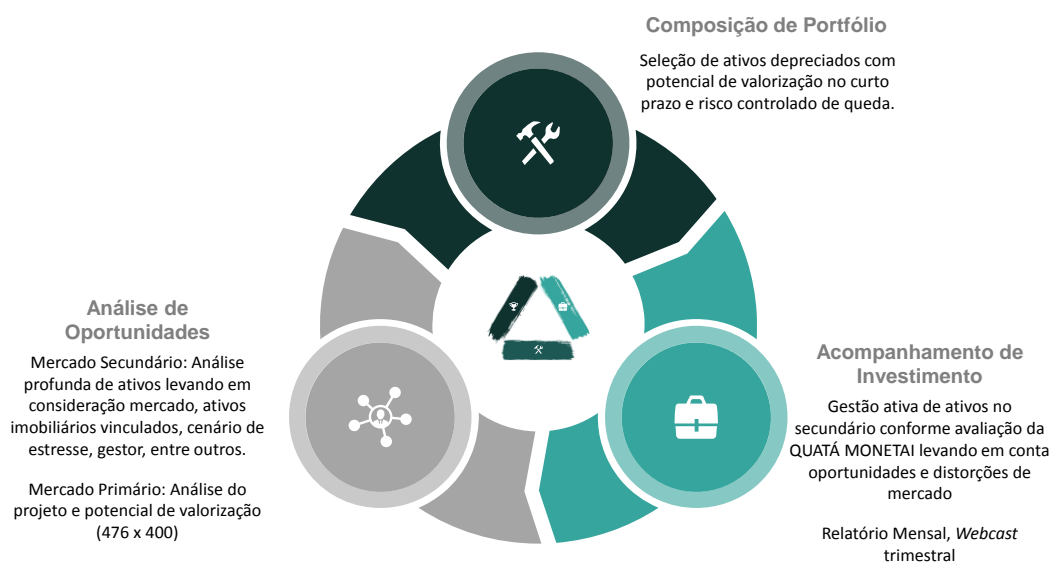
A área de **Asset Research** é responsável por analisar os principais ativos de cada segmento no mercado, inclusive os ativos que não estão no portfólio, além de tendências do setor. Abaixo um sumário de cada atividade:

- **Acompanhamento de Resultados:** Acompanhamento do resultado mensal, trimestral e anual dos fundos do portfólio, acompanhando webcasts e emissões de relatório;
- **Visitas:** Ao longo do tempo o analista deverá visitar os principais ativos dos fundos do portfólio e realmente entender cada ativo, suas particularidades e diferenciais.
- **Modelo:** Elaboração de um modelo com as projeções para o FII incluindo o valuation de cada ativo, projeção de receita, despesa e dividendos. O ideal é que tal modelo seja atualizado mensalmente, assim que tivermos as informações de performance, com acompanhamento de realizado vs. forecast. Tal modelo deverá ser sempre atualizado levando em conta fundamentos dos ativos e premissas macro-econômicas;
- **Acompanhamento do Setor:** Acompanhamento do comportamento de empresas de capital aberto (e.g. para Shopping acompanhamento de BR Malls, Iguatemi, Multiplan, Aliansce, CCP) além de relatórios setoriais de casas de Equity Research (e.g. Itaú BBA, Goldman Sachs) e relatórios setoriais (e.g. para lajes corporativas relatório Cushman);

- **Tese de Investimento:** Baseado em toda a análise anterior o analista será responsável por opinar, levando em conta a diferença entre o valor intrínseco e valor de mercado, quais ativos devem ser comprados e quais deve ser vendidos – tal Tese de Investimento será analisado pelo Comitê de Investimentos e deverá conter:
 - **Análise do Ativo;**
 - **Premissas para preço-alvo;**
 - **Drivers para precificação do fundamento pelo mercado**

É essencial que mesmo após o Tese de Investimento aprovado pelo comitê o analista continue a análise de cada ativo, atualizando os preços-alvo em linha com atualizações setoriais e macro, além de fundamentos para cada ativo.

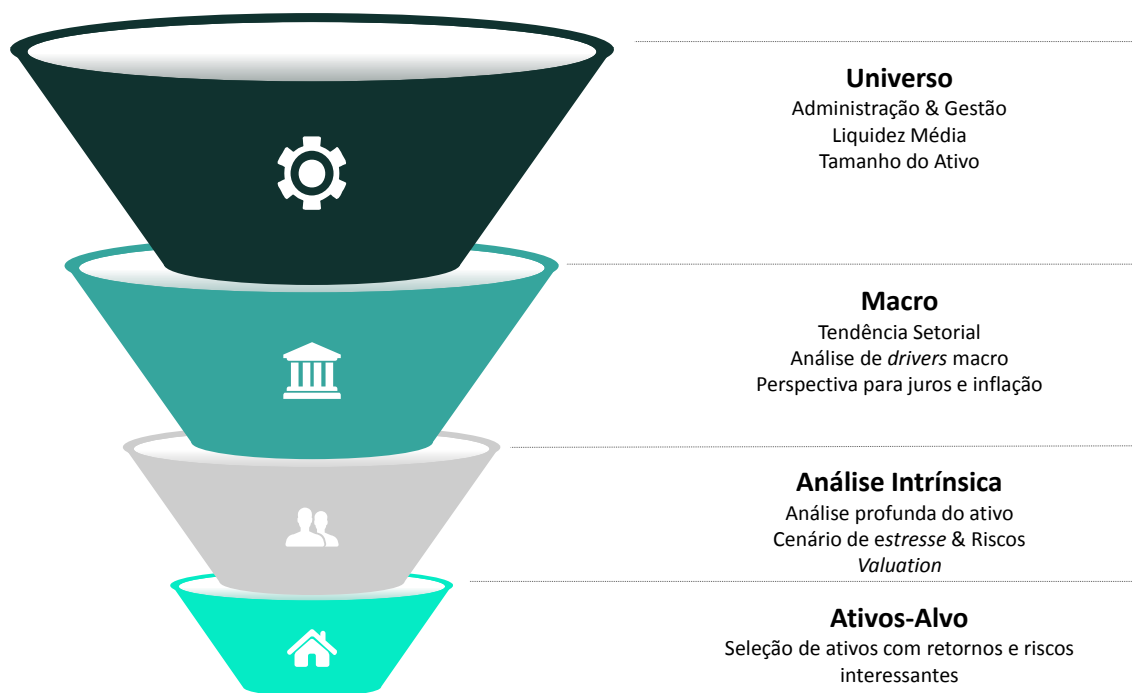
Tal estratégia pode ser resumida no quadro abaixo, observando uma constante necessidade de repensar o portfólio focando nas melhores oportunidades naquele momento, sempre levando em conta o risco associado a cada ativo.



Universo de Análise

Os ativos analisados pela Consultora Imobiliária deverão respeitar a política de investimentos, focada em realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos dos Ativos-Alvo; e (ii) auferir ganho de capital com a negociação principalmente nos Ativos-Alvo.

O universo de análise deverá filtrar os Ativos-Alvo conforme quadro representativo abaixo:



7. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO

(i) Administrador

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011

São Paulo – SP

E-mail: fii@brltrust.com.br

At. Sr. Danilo Christófaro Barbieri

Telefone: (11) 3133-0350

Website: <https://www.brltrust.com.br>

(ii) Gestor

QUATÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 7º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000

São Paulo – SP

E-mail: info@quatainvestimentos.com.br

At. Sra. Beatriz Degani

Telefone: (11) 2122 4014

Website: <https://www.quatainvestimentos.com.br/>

(iii) Consultora Imobiliária

QUATÁ MONETAI CONSULTORA IMOBILIÁRIA LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000

São Paulo – SP

E-mail: ri@quatamonetai.com

At. Sra. Manuela Aguiar

Telefone: (11) 3136 1196

Website: <https://www.quatamonetai.com/>

(iv) Auditores Independentes

Nome: Grant Thornton Auditores Independentes

CNPJ: 10.830.108/0001-65

Endereço: Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar, Itaim Bibi - CEP 04571-010

São Paulo – SP

Telefone: 11 3886-5100

8. RELACIONAMENTO

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administrador e Escriturador do Fundo e dos demais fundos de investimento administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente.

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e a Consultora Imobiliária

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administrador e Escriturador do Fundo, na data deste Prospecto, o Administrador e a Consultora Imobiliária não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e a Consultora Imobiliária não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Gestor com o Escriturador

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Escriturador e Administrador do Fundo e dos demais fundos de investimento dos quais o Escriturador realiza seus serviços, e que também são geridos pelo Gestor, na data deste Prospecto, o Escriturador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contraparte de mercado.

O Gestor e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor com o Auditor Independente.

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e a Consultora Imobiliária.

Na data deste Prospecto, o Gestor e a Consultora Imobiliária pertencem ao mesmo grupo econômico, uma vez que o Gestor é acionista da Consultora Imobiliária e possui diretores em comum com a Consultora Imobiliária.

O Gestor e a Consultora Imobiliária não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Consultora Imobiliária e o Auditor Independente.

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente e a Consultora Imobiliária não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Consultora Imobiliária e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Consultora Imobiliária e o Escriturador.

Na data deste Prospecto, o Escriturador e a Consultora Imobiliária não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Consultora Imobiliária e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Prospecto estará disponível para os investidores no endereço do Administrador, bem como poderá ser consultado por meio da Internet nos websites:

(i) **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:**

www.cvm.gov.br - na página principal, clicar em “Fundos”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, digitar “QUATÁ MONETAI FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, selecionar em “Tipo de Fundo” “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “QUATÁ MONETAI FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”, organizar os documentos por “Categoria” e, por fim, clicar em “Prospecto” e indicar a data de referência;

(ii) **Administrador:**

<https://www.brtrust.com.br/?administracao=quatamonetai-fii&lang=pt;>

(iii) **B3:**

http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ – localizar e clicar em “QUATA MONETAI FUNDO DE FUNDOS - FDO. INV. IMOB clicar em “Informações Relevantes”, e, depois, clicar em “Todos os documentos” e por fim localizar e clicar em “Prospecto”.

Informações complementares sobre o Fundo poderão ser obtidas junto ao Administrador, à CVM ou à B3.

Os investidores devem ler cuidadosamente, antes da tomada de decisão de investimento, a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 32 a 47 deste Prospecto, que contém a descrição dos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º

Andares - Centro CEP 20050-901

Rio de Janeiro - RJ - Brasil

Telefone: 55 21 3554-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340

2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010

São Paulo - SP - Brasil

Telefone: 55 11 2146-2000

10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO ATUAL DOS COTISTAS DO FUNDO

A tabela abaixo descreve a composição, número de participações e quantidade de Cotas detidas por cada tipo de Investidor, considerando a data base de 30 de junho de 2020, de modo que as informações contidas poderão estar desatualizadas quando do acesso de potencial investidores a este Prospecto. Recomenda-se a leitura do Informe Anual emitido pelo Administrador, e demais relatórios disponibilizados nas plataformas digitais (fundos.net), para acompanhamento dos dados atualizados do Fundo.

Tipo de Cotistas	Número de Investidores
Pessoa física	24
Pessoa jurídica não financeira	0
Banco comercial	0
Corretora ou distribuidora	0
Outras pessoas jurídicas financeiras	0
Investidores não residentes	0
Entidade aberta de previdência complementar	0
Entidade fechada de previdência complementar	0
Regime próprio de previdência dos servidores públicos	0
Sociedade seguradora ou resseguradora	0
Sociedade de capitalização e de arrendamento mercantil	0
Fundos de investimento imobiliário	0
Outros fundos de investimento	8
Cotistas de distribuidores do fundo (distribuição por conta e ordem)	0
Outros tipos de cotistas não relacionados	0