

**ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO CONCEDIDO PELA CVM RESTRINGE-SE TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO.**

## PROSPECTO DO

# SOLARIUM FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 22.169.671/0001-13

### Gestão



**TAG INVESTIMENTOS LTDA.**

Av. Santo amaro, nº 48 – 6º Andar, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 01451-011  
CNPJ/MF nº 01.591.499/0001-11

### Administração



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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, Sao Paulo - SP  
CNPJ/MF nº 13.486.793/0001-42

**Código ISIN das Cotas da 1ª Emissão do Fundo: BRSOLRCTF002**

O **SOLARIUM FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")** foi constituído de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") nº 22.169.671/0001-13, administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira 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/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador"), cuja carteira de investimentos ("Carteira") é gerida pela **TAG INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrito no CNPJ sob nº 01.591.499/0001-11, devidamente credenciada pela CVM para a administração de Fundos de investimento conforme Ato Declaratório nº 8.479 de 22 de setembro de 2005 ("Gestor"). A constituição do Fundo foi deliberada por ato particular do Administrador, em 13 de março de 2015, assim como a primeira emissão de cotas do Fundo ("Cotas"). O inteiro teor do regulamento do Fundo ("Regulamento"), foi alterado e aprovado na forma da Assembleia Geral Extraordinária datada de 07 de agosto de 2020 e por ato do administrador em 09 de outubro de 2020.

O Fundo tem por objetivo realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio de investimentos (i) em Ativos Imobiliários, e/ou (ii) em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; e/ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Financeiros e Outros Ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

### **O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO.**

Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos da Carteira, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e, consequentemente, para o investidor. Além disso, qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder (conforme abaixo definido) do Custodiante (conforme abaixo definidos) ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. O Fundo não contará com classificação de risco. Ainda, não há compromisso ou garantia por parte do Administrador, do Gestor de que o objetivo de investimento do Fundo será atingido.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimento e à composição de sua Carteira, bem como às disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Todo cotista do Fundo ("Cotista(s)") ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da Carteira, da taxa de administração devida pelo Fundo, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital

investido no Fundo, e necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo.

**A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA E LIDERADA PELA BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA 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/MF SOB O Nº 13.486.793/0001-42 ("COORDENADOR LÍDER"), MEDIANTE ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, CONFORME ALTERADA, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI N.º 6.385, DE 7 DE DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À REFERIDA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO ADMINISTRADOR.**

**O PEDIDO DE ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO FOI DEFERIDO EM [DATA].**

**Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, nos termos deste Prospecto.**

**O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO INDETERMINADO DE DURAÇÃO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.**

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente ao Administrador.

A data deste Prospecto é 30 de dezembro de 2020.

<b>ADMINISTRADOR, ESCRITURADOR, CUSTODIANTE E COORDENADOR LÍDER</b>		
		
<b>GESTORA</b>	<b>AUDITOR INDEPENDENTE</b>	<b>ASSESSOR LEGAL</b>
		

## **ÍNDICE**

1. INTRODUÇÃO .....	5
Definições .....	7
2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO .....	14
Informações Cadastrais e Histórico do Fundo.....	16
Histórico do Fundo.....	17
3. FATORES DE RISCO.....	18
Fatores de Risco.....	20
4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO .....	29
Características do Fundo.....	31
5 PERFIL DO ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE, ESCRITURADOR E COORDENADOR LÍDER .....	59
Perfil do Administrador, Custodiante, Escriturador e Coordenador Líder .....	61
6. PERFIL DO GESTOR .....	63
Perfil do Gestor .....	65
7. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO.....	67
8. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.....	68
9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO .....	77
ANEXOS .....	82
ANEXO I - ATOS DO FUNDO .....	84
ANEXO II - REGULAMENTO DO FUNDO .....	85
ANEXO III - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR .....	86
ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER.....	90

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **1. INTRODUÇÃO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEFINIÇÕES

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

<b>Administrador</b>	<b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira 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/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.
<b>ANBIMA</b>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	A Assembleia Geral de Cotistas, que deve observar os termos do Regulamento do Fundo.
<b>Ativos Imobiliários</b>	a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de Fundos de investimento, notas promissórias, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; d) 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; e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; f) cotas de outros FII; g) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM; h) letras hipotecárias; i) letras de crédito imobiliário, emitidas por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária; e/ou

j) letras imobiliárias garantidas;

<b>Auditor Independente</b>	<b>GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES</b> , inscrita no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-000, empresa de auditoria independente credenciada na CVM, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo
<b>B3</b>	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>BACEN</b>	O Banco Central do Brasil.
<b>Boletim de Subscrição</b>	é Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo.
<b>CDI ou Taxa DI</b>	As taxas médias referenciais dos depósitos interfinanceiros (CDI Extra-Grupo), apuradas pela B3 e divulgadas pela resenha diária da ANBIMA, expressas na forma percentual e calculadas diariamente, sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
<b>CMN</b>	O Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ</b>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Coordenador Líder</b>	<b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira 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/MF sob o nº 13.486.793/0001-42.
<b>Cotas</b>	As cotas escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
<b>Cotistas</b>	Os titulares de Cotas do Fundo.
<b>Custodiante</b>	<b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira 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/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de custódia de valores mobiliários.

<b>CVM</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data da 1ª Integralização</b>	a data da primeira integralização de Cotas, objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 476, que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo ou em Ativos Imobiliários, devendo o ativo objeto da integralização sob esta última forma prevista ser objeto de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472;
<b>Dias Úteis</b>	Os dias compreendidos entre a segunda e a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional e os feriados no Estado de São Paulo e na Cidade de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
<b>Encargos do Fundo</b>	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento.
<b>Escriturador</b>	A <b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira 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/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de escrituração de valores mobiliários.
<b>Fundo</b>	O <b>SOLARIUM FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , inscrito no CNPJ sob o nº 22.169.671/0001-13.
<b>Gestor</b>	<b>TAG INVESTIMENTOS LTDA.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrito no CNPJ sob nº 01.591.499/0001-11, devidamente credenciada pela CVM para a administração de Fundos de investimento conforme Ato Declaratório nº 8.479 de 22 de setembro de 2005.
<b>Governo</b>	O Governo da República Federativa do Brasil.
<b>IGP-M</b>	O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Instrução CVM 400</b>	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de

valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário.

<b>Instrução CVM 472</b>	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, 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.
<b>Instrução CVM 494</b>	A Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos Clubes de Investimento.
<b>Instrução CVM 555</b>	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.
<b>Investidores</b>	Os atuais Cotistas do Fundo e demais investidores residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas naturais como jurídicas e fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo e estejam interessados em investir nas Cotas da Emissão, observado o Público Alvo da Oferta. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas da Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.
<b>Investimento Máximo por um único Investidor</b>	Não há limite máximo de aplicação em Cotas da 1ª Emissão do Fundo, respeitado o Montante Total da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos 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 emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
<b>IOF/Títulos</b>	O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>IOF/Câmbio</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

<b>IR</b>	O Imposto de Renda.
<b>Lei nº 6.404/76</b>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que, entre outras disposições, altera a legislação do IR, relativamente à tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário.
<b>Patrimônio Líquido</b>	A soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber, deduzidas as exigibilidades.
<b>Pessoas Vinculadas</b>	No âmbito da Oferta, são os Investidores que sejam: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador e/ou do Gestor, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder e/ou de qualquer das demais Instituições Participantes da Oferta, na hipótese prevista no artigo 55 da Instrução CVM 400; (iii) vinculados à Oferta; (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) acima.
<b>Política de Investimento</b>	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo VI do Regulamento.
<b>Prospecto</b>	Este prospecto da Oferta Pública de Cotas da Emissão do Fundo.
<b>Público Alvo</b>	As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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, exceto clubes de investimento;
<b>Regulamento</b>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 09 de outubro de 2020.

<b>Representantes dos Cotistas</b>	Os representantes dos Cotistas, a serem nomeados em Assembleia Geral de Cotistas, responsáveis por exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Regulamento.
<b>Reserva de Contingência</b>	A reserva de contingência que será formada pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas.
<b>Resolução CMN 3.339</b>	A Resolução do CMN nº 3.339, de 29 de agosto de 2006, conforme alterada, que altera e consolida as normas que disciplinam as operações compromissadas envolvendo títulos de renda fixa.
<b>Resolução CMN 4.373</b>	A Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, que dispõe sobre as aplicações de investidor não residente no Brasil nos mercados financeiro e de capitais no País e dá outras providências.
<b>RFB</b>	A Receita Federal do Brasil.
<b>Taxa de Administração</b>	a taxa de administração devida pelo Fundo ao Administrador e aos prestadores dos serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo e escrituração da emissão das Cotas, nos termos do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

### Informações cadastrais do Fundo

<b>Identificação do Fundo</b>	O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei n.º 8.668/93, a Instrução CVM n.º 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo foi deliberada por ato particular do Administrador, em 13 de maio de 2015, sendo a 1ª Emissão aprovada nos termos do Instrumento particular datado de 28 de fevereiro de 2019. O inteiro teor do Regulamento foi alterado e consolidado conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07 de agosto de 2020 e o ato do administrador datado de 09 de outubro de 2020.
<b>Registro na CVM</b>	O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM em 25 de outubro de 2016.
<b>Página na internet</b>	Os documentos e informações sobre o fundo, nos termos do item 5.1 do anexo iii da instrução cvm 400, os documentos e informações sobre o fundo podem ser obtidos na seguinte página na rede mundial de computadores (internet): <a href="https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=22169671000113">https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=22169671000113</a>
<b>Auditor Independente</b>	<b>GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES</b> , inscrita no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-000, empresa de auditoria independente credenciada na CVM, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo
<b>Escriturador das Cotas</b>	A <b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira 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/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de escrituração de valores mobiliários.
<b>Diretor do Administrador responsável pela supervisão do Fundo</b>	<b>Sr. DANILO CHRISTÓFARO BARBIERI</b>

## **Histórico do Fundo**

O Fundo foi constituído pela Administrador por meio do *Instrumento particular de Constituição do FG Ribeirão – Fundo de Investimento Imobiliário* (antiga denominação do Fundo), datado de 13 de março de 2015.

Em, 19 de maio de 2015 o Regulamento do Fundo foi alterado a fim de atender exigências formuladas pela CVM por meio do OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº777/2015, restando formalmente constituído perante a CVM em 25 de outubro de 2016.

Ainda, foram realizadas outras 03 (três) alterações de regulamento do Fundo por meio da celebração de Instrumento Particular pela Administradora, sendo: **(i)** a datada de 30 de setembro de 2016 para adequação do Regulamento do Fundo à então recente Instrução CVM nº 571/15; **(ii)** a de 28 de fevereiro de 2019 para alteração da denominação do Fundo e adequação de sua política de investimento, entre outras alterações, bem como aprovação da 1ª Emissão de Cotas do Fundo; **(iii)** a de 29 de abril de 2019 para alteração de sua taxa de administração, bem como da remuneração do Gestor.

Foram distribuídas, no âmbito da 1ª Emissão, 63.000 (sessenta e três mil) Cotas, no valor global de R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais) e valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na data de emissão das Cotas, qual seja, 28 de fevereiro de 2019, tendo sido a oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão regida pela Instrução CVM nº 476. A oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão foi automaticamente dispensada do registro previsto no Artigo 19, I da Lei nº 6.385/76 junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisou os documentos relacionados ao à referida oferta pública de distribuição. Maiores informações a esse respeito podem ser obtidas junto ao Administrador, na **Página na internet**.

A oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão foi liderada e realizada pelo Coordenador Líder.

Após o início de seu funcionamento, com a subscrição e integralização das cotas da 1ª Emissão do Fundo, foi realizada, em 14 de junho de 2019, uma Assembleia Geral Extraordinária que deliberou a aquisição do imóvel de matrícula nº 294.080 do 9º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, bem como dos direitos e obrigações daí decorrentes, tudo nos termos da *escritura Particular de Venda e Compra* e da *Escritura de Transmissão de Direitos e Obrigações e Outras Avenças* lavradas pelo Fundo.

Já em 20 de maio de 2020 foi realizada Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária por meio da qual restou deliberada, de forma extraordinária, a ratificação da aquisição e determinado ativo pelo Fundo em razão e potencial conflito de interesses, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação em vigor, assim como a distribuição de resultado aos cotistas.

No mais, em 07 de agosto de 2020, foi deliberado, em Assmebleia Geral Extraordinária, a autorização apra que a Administardora procedesse com a listagem e negociação das Cotas de emissão do Fundo perante a B3, bem como a alteração do regulamento do Fundo a fimd e adequá-lo aos procediemntos da B3 e a alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão do Fundo sendo novamente o regulamento ajustado, em 09 de outubro de 2020, por ato do administrador, a fimd e cumprir determinadas exigências da B3.

Por fim, em 11 de novembro de 2020, os Cotistas do Fundo deliberaram, em sede de Assmebleia geral Extraordinária, a amortização parcial de Cotas do Fundo em montante bruto de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhoes de reais).

### **3. FATORES DE RISCO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

Antes de adquirir as Cotas do Fundo, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

- I. Risco de não colocação da Oferta:** O Fundo pode vir a não entrar em funcionamento, caso não seja subscrito o valor total da Oferta no montante previsto no Artigo 33 e seguintes do presente Regulamento, referente à 1ª Emissão ou caso a CVM não autorize. Na ocorrência destas hipóteses, o Administrador deverá, imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.
  
- II. Riscos de Mercado:** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

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

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os Fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá 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 implicarão 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:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- 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.

Considerando que o investimento em Fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

### **III. Riscos relacionados à liquidez:** A aplicação em cotas de um Fundo de investimento

imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os Fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

**IV. Risco de concentração da carteira do Fundo:** Apesar de o Fundo destinar seus recursos preponderantemente a investimentos em Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Ativos Imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da sua carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a esses ativos. Também é possível que durante a existência do Fundo os Ativos Imobiliários originados no mercado primário ou negociados no mercado secundário sejam lastreados ou possuam investimentos, de forma mais concentrada, em determinado(s) segmento(s) e, com isto, não seja permitido se fazer uma melhor diversificação da carteira do Fundo.

**V. Riscos relativos à rentabilidade do investimento:** O investimento em cotas de um Fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da 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, conforme a gestão do Administrador, em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do FUNDO, na forma do Regulamento.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores obtidos a partir da distribuição de rendimentos e da compra e venda de Cotas dos FII investidos, bem como da rentabilidade proporcionada pelos CRI, LCI e LH que integrarem a sua carteira, e pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Outros Ativos.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos em Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados em Outros Ativos, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Adicionalmente, cumpre destacar que a Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador.

A RENTABILIDADE ALVO SERÁ CONSIDERADA PELO ADMINISTRADOR COMO MERO PARÂMETRO PARA A RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DO SEU REGULAMENTO, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DO FUNDO E/OU DO ADMINISTRADOR EM ALCANÇAR OU REPRODUZIR A RENTABILIDADE ALVO PARA AS COTAS DO FUNDO.

- VI. Risco de concentração de propriedade de Cotas:** Conforme disposto neste Prospecto e no Regulamento e, se houver, no Prospecto, 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 do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III, do parágrafo único, do artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, somente não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelos FII ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo FII e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o FII conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.
- VII. Risco de diluição:** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.
- VIII. Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.
- IX. Riscos do prazo:** As Cotas de FII, os CRI, as LCI e as LH objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado no caso das Cotas de FII), 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. Neste mesmo sentido, os Outros Ativos têm seu valor calculado através da 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 calculo 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.

- X. Risco de crédito:** As obrigações decorrentes de títulos e valores mobiliários, incluindo aquelas relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos Outros Ativos estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor. 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 em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.
- XI. Risco do Investimento em Outros Ativos:** O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio em Outros Ativos e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Outros Ativos 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.
- XII. Riscos tributários:** A Lei n.º 8.668/93, estabelece que os Fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda sobre a sua receita operacional. Porém a Lei n.º 9.779/99 dispõe que se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, perdendo a isenção mencionada anteriormente, o Fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a Lei 9.799/99, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso III, da Lei n.º 11.033/04, alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual

dispõe: (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo FUNDO estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte as mesmas alíquotas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Ainda, embora as regras tributárias dos Fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

**XIII. Riscos Relacionados ao Mercado Imobiliário:** O Fundo investirá em direitos creditórios relacionados a imóveis, os quais estão sujeitos aos riscos a seguir elencados que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas do Fundo.

**XIV. Risco de desvalorização dos Imóveis:** Como os recursos do Fundo serão aplicados em direitos creditórios decorrentes de bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os Imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo. 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 do imóvel investido pelo Fundo.

**XV. Risco de desapropriação e de sinistro:** Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Imobiliários que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiver vinculados os respectivos Ativos Imobiliários poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre

Ativos Imobiliários. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Imobiliários, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

**XVI. Risco das Contingências Ambientais:** Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Imobiliários que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Imobiliários, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

**XVII. Riscos Relativos à Atividade Empresarial:** É característica das locações, objeto de determinados Ativos Imobiliários do Fundo, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis aos quais estão vinculados os direitos creditórios objeto do Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações.

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

**XIX. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, que podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de valorização das Cotas do Fundo.

**XX. Risco Operacional:** Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

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

**XXII. 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 financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

**XXIII. Informações contidas neste Prospecto:** Este Prospecto contém informações acerca do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Prospecto sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

**O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIAS DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE E 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.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

*Os termos utilizados nesta Seção terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento do Fundo. Esta Seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, mas sua leitura não substitui a leitura cuidadosa do Regulamento.*

### **Base legal**

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei n.º 8.668/93, a Instrução CVM n.º 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

### **Constituição e prazo de duração**

O Fundo foi constituído pela Administrador por meio do *Instrumento particular de Constituição do FG Ribeirão – Fundo de Investimento Imobiliário* (antiga denominação do Fundo), datado de 13 de março de 2015.

Em, 19 de maio de 2015 o Regulamento do Fundo foi alterado a fim de atender exigências formuladas pela CVM por meio do OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº777/2015, restando formalmente constituído perante a CVM em 25 de outubro de 2016.

Ainda, foram realizadas outras 03 (três) alterações de regulamento do Fundo por meio da celebração de Instrumento Particular pela Administradora, sendo: **(i)** a datada de 30 de setembro de 2016 para adequação do Regulamento do Fundo à então recente Instrução CVM nº 571/15; **(ii)** a de 28 de fevereiro de 2019 para alteração da denominação do Fundo e adequação de sua política de investimento, entre outras alterações, bem como aprovação da 1ª Emissão de Cotas do Fundo; **(iii)** a de 29 de abril de 2019 para alteração de sua taxa de administração, bem como da remuneração do Gestor.

No mais, em 07 de agosto de 2020, foi deliberado, em Assembleia Geral Extraordinária, a autorização para que a Administradora procedesse com a listagem e negociação das Cotas de emissão do Fundo perante a B3, bem como a alteração do regulamento do Fundo a fim de adequá-lo aos procedimentos da B3 e a alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão do Fundo sendo novamente o regulamento ajustado, em 09 de outubro de 2020, por ato do administrador, a fim de cumprir determinadas exigências da B3.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

### **Rentabilidade mensal do Fundo**

A rentabilidade mensal do Fundo, desde a data da 1ª Emissão até 30/11/2020, encontra-se detalhada na tabela abaixo:

FII SOLARIUM		Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov
2019	Fundo	-	-	-	-	0,17%	0,44%	0,70%	0,70%	0,68%	0,68%	0,43%
2020	Fundo	0,64%	1,37%	0,64%	0,61%	0,64%	0,65%	0,66%	0,64%	0,61%	0,63%	0,61%

## Público Alvo

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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, exceto clubes de investimento.

## Administração

O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira 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/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, podendo adquirir, alienar e exercer todos os demais direitos inerentes aos Ativos e, conforme aplicável, aos Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive para transigir, observadas as limitações impostas pelo Regulamento e pelas disposições legais aplicáveis, assim como observando-se o disposto no Contrato de Gestão.

O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, o proprietário fiduciário dos Ativos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento, neste Prospecto e nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador poderá, caso a caso, e a seu exclusivo critério, delegar poderes de representação do Fundo ao Gestor, sem prejuízo do dever de informação ao Administrador, para que pratique diretamente um dos seguintes atos: (a) aquisição, locação, arrendamento e/ou alienação dos Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo; e (b) exercício do direito de voto do Fundo em assembleias gerais das sociedades nas quais o Fundo venha a adquirir Participações Societárias.

Compete ao Administrador a administração e representação do Fundo, observadas as disposições

do Regulamento, deste Prospecto e da regulamentação aplicável, observado, ainda, que a gestão da Carteira cabe exclusivamente ao Gestor.

Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I – selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo regulamento;

II - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do arts. 29 e 31 da Instrução CVM 472.

IV - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

IX - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros; e,

XIII - contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- a) distribuição de cotas do Fundo;
- b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- d) formador de mercado para as cotas do Fundo.

O Administrador e o Gestor deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma a empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos Cotistas, bem como manter reserva sobre os seus negócios.

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades, como administrador e gestor, respectivamente, do patrimônio do Fundo e utilizando-se de Ativos ou Outros Ativos do Fundo:

I – receber depósito em sua conta corrente;

II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III – contrair ou efetuar empréstimo;

- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - aplicar no exterior os recursos captados no País;
- VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX - ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o fundo e o administrador, gestor ou consultor especializado, entre o fundo e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o fundo e o representante de cotistas ou entre o fundo e o empreendedor;
- X - constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII - 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;
- XIII - 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; e
- XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

## **Gestão**

Observado o disposto acima, a gestão da carteira de ativos mobiliários do Fundo é exercida pela **TAG INVESTIMENTOS LTDA**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrito no CNPJ sob nº 01.591.499/0001-11, devidamente credenciada pela CVM para a administração de Fundos de investimento conforme Ato Declaratório nº 8.479 de 22 de setembro de 2005.

Compete ao Gestor:

- I - Monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
- II - Condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo em Outros Ativos;
- III - Elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
- IV - Realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeita à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, exceto se por meio do Capital Máximo Autorizado;
- V – Cumprimento das obrigações estabelecidas no respectivo Contrato de Gestão firmado com o Administrador; e
- VI - Assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos, em nome do Fundo.

### **Substituição do Administrador e do Gestor**

O Administrador será substituído nos casos de destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM n.º 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento do Administrador pela CVM, ficará o Administrador obrigado a:

- I. convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos Ativos e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, quando cabível, a ata da Assembleia Geral de Cotistas 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. Caso a substituição do Administrador na propriedade fiduciária dos Ativos não ocorra em até 90 (noventa) dias da data de renúncia ou descredenciamento, ou da data de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, a seu exclusivo critério, poderá conceder adicional prazo de 60 (sessenta) dias ou determinar a liquidação antecipada do Fundo. Em sendo concedido prazo adicional e ao final do mesmo não tendo

ocorrido a substituição, o Administrador determinará a liquidação antecipada do Fundo.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item I acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de Cotistas, 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 ou eventual liquidação do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item II acima.

Aplica-se o disposto no item II acima mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação do Fundo.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas não eleja 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.

Na hipótese de renúncia do Administrador, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral 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 Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, quando cabível.

Na hipótese acima descrita, a sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo não constituirá transferência de propriedade.

A Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

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

### **Custódia qualificada e escrituração**

Os serviços de (i) custódia dos Ativos, exceto os Imóveis, (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo, e (iii) escrituração das Cotas, serão prestados pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira 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/MF sob o nº 13.486.793/0001-42.

### **Demonstrações Financeiras e Auditoria**

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

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

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.

Os serviços de auditoria independente serão prestados pelo Auditor Independente.

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 e do Gestor.

### **Objetivo de Investimento e Política de Investimento**

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos (i) em Ativos Imobiliários, e/ou (ii) em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; e/ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Financeiros e Outros Ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, em ativos previstos no Artigo 16 acima, durante o Período de Investimento

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, mediante a realização de operações com as seguintes

características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

- I. preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo; e
- II. a compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo, e Outros Ativos.

### **Política de exploração dos Imóveis**

Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser vendidos ou permutados conforme orientações do Gestor. Caberá ao comprador ou ao permutante (adquirente do imóvel), conforme o caso, dos imóveis vendidos ou permutados o pagamento das despesas relativas à transferência dos imóveis, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Os Imóveis – Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional.

### **Características das Cotas do Fundo**

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão de uma única classe, terão a forma escritural e nominativa e conferirão os mesmos direitos e deveres econômicos e patrimoniais aos seus titulares.

De acordo com o disposto no Artigo 2º, da Lei n.º 8.668/93, as Cotas do Fundo não serão passíveis de resgate, sendo que serão integralmente liquidadas na data da liquidação do Fundo, não podendo o Cotista requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

A cada Cota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

As Cotas do Fundo serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas perante o Administrador e o extrato da conta de depósito gerado pelo Custodiante, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

O Cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos ou Outros Ativos ou integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

### **Emissão de Novas Cotas**

Por proposta do Administrador o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtido o registro na CVM. A deliberação da emissão de Novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão e da respectiva oferta, as condições de subscrição e integralização das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(a) o valor de emissão de cada Nova Cota será fixado pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com um dos seguintes critérios: (i) o valor patrimonial das Cotas à época da deliberação, 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, conforme avaliação elaborada por empresa independente e especializada contratada para tanto, às expensas do Fundo; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, considerando os últimos 60 (sessenta) pregões; ou, ainda, (iv) o valor patrimonial das Cotas à época da deliberação representado pelo quociente entre (1) o valor de avaliação dos Ativos integrantes da Carteira, apurado por empresa independente e especializada contratada para tanto, às expensas do Fundo, deduzido das obrigações do Fundo, e (2) o número de Cotas emitidas. Admite-se, ainda, que o Gestor ou o Administrador apresentem outro critério de fixação do valor da Cota, desde que a Assembleia Geral de Cotista aprove o referido critério;

(b) Aos Cotistas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, válido pelo Prazo para Exercício do Direito de Preferência;

(c) Na hipótese de nova emissão de Cotas, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, sempre no ato da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência;

(d) As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;

(e) De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em Ativos, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, contratada às expensas do Fundo de acordo com o Anexo I da Instrução CVM n.º 472 e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas e, ainda, desde que enquadrados na Política de Investimentos do Fundo e observada a legislação aplicável;

(f) Caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início da distribuição, se for o caso de publicação de anúncio de distribuição, os recursos financeiros investidos no Fundo na nova emissão serão imediatamente rateados entre os subscritores da emissão em referência, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Outros Ativos realizados no período; e

(g) Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista no Regulamento, neste Prospecto ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

### **Negociação das Cotas**

As Cotas foram registradas em [data] para negociação no mercado secundário de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, além de encontrarem-se admitidas à negociação.

Dado que, até a data do presente Prospecto, não houve negociação de Cotas na B3, o Fundo não possui neste momento cotação no ambiente de negociação da B3.

### **Política de Distribuição de Resultados**

A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo, nos termos da lei vigente, deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668 de 25 de junho de 1993. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa, conforme determinado pelo Gestor, que deduzirá os encargos do Fundo, pagos ou provisionados, além de deduzir o valor da reserva de contingências abaixo referida.

Após o término do prazo de 6 (seis) meses contados da concessão do registro de funcionamento do Fundo, os rendimentos auferidos pelo Fundo serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no dia 10 (dez), ou no dia útil subsequente, do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Farão jus aos rendimentos acima descritos os Cotistas no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas.

O percentual mínimo acima referido será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Em qualquer distribuição, será observado o conceito de lucro auferido abaixo definido.

Entende-se por lucro auferido o produto decorrente do recebimento das receitas oriundas da locação, arrendamento ou concessão de direito real de superfície dos Imóveis, ou, ainda, alienação dos Ativos, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos Ativos, e eventuais rendimentos oriundos das aplicações financeiras em Outros Ativos, deduzidos o valor do custo de aquisição do Ativo ou do Outro Ativo, conforme o caso, bem como os custos de cobrança e custos e encargos do Fundo em geral, valores compromissados com contratos já firmados pelo Fundo, em especial em relação à construção de empreendimentos imobiliários, a reserva de contingência necessária para a satisfação de eventuais passivos ou contingências que venha ou possam vir a ser suportados pelo Fundo e a provisão das demais despesas previstas no Regulamento e neste Prospecto para a manutenção do Fundo e cumprimento de suas obrigações, inclusive as não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994.

O valor da reserva de contingência poderá ser correspondente a até 2% (dois por cento) do total dos Ativos do Fundo. Para a sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na reserva, poderá ser procedida a retenção, por recomendação do Gestor, de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite de 2% (dois por cento) do total dos Ativos do Fundo.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma de demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento, atualização esta que será realizada pelo Custodiante.

As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de subscrição e integralização de tais Cotas, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

### **Assembleia Geral de Cotistas**

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II. deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, exceto se por meio do Capital Máximo Autorizado;
- III. deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Artigo 26, Parágrafo 2º deste Regulamento;
- IV. deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador e a escolha de seu(s)

respectivo(s) substituto(s);

- V. deliberar sobre a destituição e/ou substituição da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas e/ou do Custodiante e escolha de seus respectivos substitutos;
- VI. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- IX. deliberar sobre alterações na Taxa de Administração ;
- X. alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- XI. deliberar sobre a prorrogação do Período de Investimento por um prazo adicional de 2 (dois) anos;
- XII. encerrar antecipadamente o Período de Investimento
- XIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- XIV. eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XV. aprovação de matérias que possam vir a configurar uma situação de Conflito de Interesses; e
- XVI. deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Gestor e a escolha de seu(s) respectivo(s) substituto(s).

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I acima deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normal legais ou regulamentares, ou,

ainda, em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor e/ou do Custodiante, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas, por meio da publicação de comunicação específica na página do Administrador na rede mundial de computadores ou por meio de comunicação escrita, enviada a cada Cotista para o último endereço informado por este ao Administrador.

A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo acima estabelecido, desde que o faça por unanimidade.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou dos Cotistas, observadas as disposições do Regulamento.

A convocação por iniciativa dos Cotistas ou de seu representante será dirigida ao Administrador que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada, deliberar em contrário.

A convocação far-se-á mediante comunicação escrita, enviada por via postal ou via correio eletrônico a todos os Cotistas.

Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias contados da expedição da comunicação ao Cotista. Na mesma comunicação deverá ser realizada a segunda convocação. O prazo para a realização da Assembleia Geral de Cotistas em segunda convocação será de, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data prevista para a Assembleia Geral de Cotistas em primeira convocação.

Na contagem dos prazos acima fixados computar-se-á o dia da expedição da comunicação.

Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas não se realizar, ou na ausência de quórum necessário à deliberação da matéria incluída na ordem do dia, a Assembleia Geral de Cotistas se reunirá em segunda convocação.

Independentemente das formalidades ora previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua sede e em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas e mantê-los lá até a sua realização.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (iii), (iv), (vi), (vii), (ix), (xiii) e (xv) do Parágrafo 1º do Artigo 26, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

**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.

Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que, até 3 (três) dias antes da data fixada para a realização da Assembleia Geral de Cotistas, o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de "Registro dos Cotistas" e suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito, observadas as disposições do Regulamento e deste Prospecto.

Tem qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Além de observar os quóruns previstos no Regulamento e neste Prospecto, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das Cotas e da renúncia do Administrador deverão atender às demais condições estabelecidas no Regulamento, neste Prospecto e na legislação em vigor.

O resumo das decisões da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser enviado a cada Cotista no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo ser utilizado para tal finalidade o extrato de conta que for enviado após comunicação.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas seja realizada nos últimos dias do mês, a comunicação acima referida poderá ser efetuada no extrato de conta relativo ao mês seguinte ao da realização

da Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

- I. ser Cotista do Fundo;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o fundo; e
- VI. 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.

### **Eventos de liquidação do Fundo**

Por ter o Fundo prazo de duração indeterminado, sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável ou por meio de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o quórum estabelecido para tanto.

Aprovada a liquidação ou dissolução, o valor do patrimônio do Fundo será, após a alienação dos Ativos e Outros Ativos do Fundo e o pagamento de todas as dívidas e despesas e encargos inerentes ao Fundo, partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, no prazo de até 30 (trinta) dias.

Quando da liquidação, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Constarão de notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo a análise do Auditor Independente quanto aos valores de eventuais amortizações que possam ter sido realizadas em condições não equitativas ou em desacordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Uma vez realizada a partilha acima referida, os Cotistas passarão a ser partes diretas nos processos judiciais e administrativos do Fundo, e não mais o Administrador como representante legal do Fundo.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, assim como nos casos de renúncia ou substituição do Administrador ou demais prestadores de serviços, o Fundo e os Cotistas, conforme aplicável, se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador, ou se for o caso, o prestador de serviços, do respectivo processo.

No caso de renúncia do Administrador, atendidos os demais requisitos estabelecidos nos Artigos 37 a 38 da Instrução CVM n.º 472, não tendo os Cotistas deliberado a escolha da instituição substituta ou pela liquidação do Fundo, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou liquidação do Fundo.

Após a partilha acima referida, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. termo de encerramento firmado pelo Administrador, em caso de pagamento integral aos

Cotistas ou da ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo;

II. demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III. comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

### **Política de divulgação de informações relativas ao Fundo**

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

b) o parecer do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

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

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

III – fatos relevantes;

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e tempestiva, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo.

Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM n.º 472, o Administrador compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Ainda, na hipótese acima mencionada, o Administrador informará o Cotista pessoa física cujas Cotas passem a representar participação superior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, a fim de que este possa tomar as providências que entender cabíveis.

Para fins do ora disposto, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico depende de anuência do Cotista, cabendo ao Administrador a responsabilidade da guarda de referida autorização.

### **Forma de divulgação de informações**

A divulgação de informações previstas no Regulamento deve ser feita por meio de publicação na página do Administrador na rede mundial de computadores (*website*: <https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-solarium&lang=pt>) e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação acima referida, enviar as informações acima mencionadas à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

## **Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas**

Para maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos investidores na CVM ou na B3 apenas para consulta e reprodução.

*Administrador, Custodiante, Escriturador e Coordenador Líder*

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

Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte)

Itaim Bibi, São Paulo - SP

CEP 01451-011

Telefone: (11) 3133-0350

Fax: (11) 3133-0350

E-mail: [fii@brltrust.com.br](mailto:fii@brltrust.com.br)

Website: [www.brltrust.com.br](http://www.brltrust.com.br)

*Gestor*

### **TAG INVESTIMENTOS LTDA.**

Avenida Santo Amaro, n.º 48, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 04506-000, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3474-0007

Fax: (11) 3474-0000

E-mail: [middle@taginvest.com.br](mailto:middle@taginvest.com.br)

Website: [www.taginvest.com.br](http://www.taginvest.com.br)

### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, n.º 111 - 5º andar Centro, Rio de Janeiro <sup>2</sup> RJ

CEP 20050-901

Rua Cincinato Braga, 340 <sup>2</sup> 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza Bela Vista, São Paulo - SP

CEP 01333-010

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

### **B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão.**

Rua XV de Novembro, n.º 275 Centro, São Paulo - SP

CEP 01010-010

Website: [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) -> Mercados -> Fundos/ETFs -> Fundos Imobiliários

*Auditor Independente*

### **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**

Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-000

Telefone: (11) 3886-5100

E-mail: [thiago.benazzi@br.gt.com](mailto:thiago.benazzi@br.gt.com)

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

*Assessores legais*

## **DALÓ E TOGNOTTI ADVOGADOS**

Rua Urussuí, nº 300 – 1º Andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP

CEP 04542-903

Tel: (11) 4304-9010

Fax: (11) 4304-9010

E-mail: [contato@dtadvs.com.br](mailto:contato@dtadvs.com.br)

Website: [www.dtadvs.com.br](http://www.dtadvs.com.br)

## **Declarações do Administrador e do Coordenador Líder**

Declaração nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM n.º 400:

O Administrador declara que (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da distribuição pública de Cotas da 1ª Emissão, realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, das Cotas, bem como do objetivo, política de investimento e composição da Carteira, dos riscos inerentes aos investimentos no Fundo pelos investidores e das partes envolvidas com o Fundo, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a esse respeito, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e apresentadas aos investidores abordados no âmbito da oferta pública de distribuição acima referida, observado o Artigo 3º, I, da Instrução CVM n.º 476; e (iv) atesta que as informações contidas neste Prospecto são verdadeiras.

O Coordenador Líder declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, para assegurar (a) que as informações prestadas pelo Administrador prestadas pelo Administrador por ocasião do registro e durante o período de realização da distribuição pública de Cotas da 1ª Emissão, realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, observado o disposto na referida norma, foram verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a esse respeito e (b) as informações apresentadas aos investidores abordados no âmbito da mencionada oferta pública de distribuição, observado o Artigo 3º, I, da Instrução CVM n.º 476, foram suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a esse respeito; e (ii) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores, bem como do objetivo, política de investimento e composição

da carteira do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a esse respeito, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

### **Taxa de Administração**

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM 472, o Fundo pagará ao Administrador uma remuneração fixa de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais), devidamente atualizado anualmente, a partir de 07 de agosto de 2020, pela variação positiva do IGP-M.

Pela prestação dos serviços de escrituração, o Administrador, na qualidade de Escriturador, receberá uma remuneração mínima mensal no montante de R\$5.000,00 (cinco mil reais), já inclusa na taxa de Administração supra prevista.

Ao Gestor será devida remuneração a ser deduzida da Taxa de Administração e calculada na forma do Parágrafo 1º abaixo.

O Gestor terá direito ao recebimento de um percentual da Taxa de Administração do equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), devidamente atualizado anualmente, a partir de 07 de agosto de 2020, pela variação positiva do IGP-M.

O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de novas Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de entrada ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização da nova oferta de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

Não há taxa de performance.

### **Encargos do Fundo**

Constituirão encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - a Taxa de Administração;

II - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos,

ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;

IV - gastos da oferta, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, que não poderá, em nenhuma hipótese, ultrapassar a importância de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por exercício social, salvo se aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas;

VI - comissões, emolumentos, honorários para contratação de serviços legais, fiscais, contábeis, de laudos técnicos independentes para validação de custos de construção e para medições de obras, avaliações econômico-financeiras e *due diligences* e quaisquer outras despesas pagas sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, permuta ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio direta ou indiretamente;

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas (i) para a emissão de parecer legal acerca da legalidade e regularidade dos Ativos Imobiliário a serem adquiridos pelo Fundo e (ii) para a defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do Artigo 30 da Instrução CVM 472;

IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - honorários da Empresa de Avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos Fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

### **Regras de Tributação do Fundo**

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foram elaboradas com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Cotas.

#### *1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo*

##### A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota zero do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável à alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores, o que também atrai a aplicação da alíquota zero.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

##### B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

## 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 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 Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%, 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 (sujeito à inclusão na base de cálculo do IR sobre Pessoa Jurídica – “IRPJ” e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”). Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“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 as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% 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) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

### (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, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado, para os 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. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma:

(a) os ganhos auferidos 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);

(b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho 2010.

## *2. Tributação aplicável ao Fundo*

### A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

### B) IR

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

No caso de rendimentos e ganhos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras, não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Por outro lado, 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.

Na Solução de Consulta Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital

auferidos na alienação

de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

São isentos do IR os dividendos recebidos pela carteira do Fundo em razão da participação em Sociedades Empresárias e em SCP, na qualidade de sócia participante. As atividades e operações realizadas por essas Sociedades são tributadas de acordo com as regras detalhadas no tópico seguinte.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da Lei nº 9.779/99, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

### **Política de Voto**

O Gestor adota Política de Voto, que disciplina e define o seu objeto e aplicação, princípios gerais, matérias relevantes obrigatórias para o exercício de direito de voto e suas exceções, processo decisório e situações de conflito de interesses, bem como a sua publicidade.

O Gestor exercerá, obrigatoriamente, o direito de voto do Fundo nas assembleias que tratem das matérias relevantes obrigatórias, sem prejuízo das Situações de Exceção, conforme definidas na Política de Voto, sendo-lhe facultado o exercício do direito de voto em relação a outras matérias sempre que, a seu critério, julgar que seja de interesse do Fundo e de seus investidores.

As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da Política de Voto, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

A Política de Voto de que trata esta seção ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: <http://www.taginvest.com.br/arquivos/manual-direito-de-voto.pdf>.

### **Foro**

Nos termos do Regulamento, fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**5. PERFIL DO ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE, ESCRITURADOR E  
COORDENADOR LÍDER**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **PERFIL DO ADMINISTRADOR, CUTODIANTE, ESCRITURADOR E COORDENADOR LÍDER**

### *Administrador*

#### **BRL TRUST DTVM S/A**

O Administrador é credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

O Administrador presta serviços a uma gama seleta de clientes, tendo como foco grandes investidores internacionais como investidores institucionais americanos, europeus e asiáticos, fundos soberanos, firmas de private equity, grandes conglomerados e instituições financeiras, além de fortes players locais como gestores de recursos, single e multi family offices, bancos, seguradoras e demais investidores profissionais.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento, mantém uma carteira aproximada de R\$ 146.000.000.000,00 (cento e quarenta e seis bilhões de reais) distribuídos em 474 (quatrocentos e setenta e quatro) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos líquidos.

O Administrador possui uma carteira aproximada de R\$ 18.700.000.000,00 (dezoito bilhões e setecentos milhões de reais), distribuídos em 71 (sessenta e um) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos, como shopping centers, lajes corporativas, imóveis residenciais, galpões logísticos, centros de distribuição e ativos mobiliários, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **6. PERFIL DO GESTOR**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **PERFIL DO GESTOR**

*Gestor*

### **TAG INVESTIMENTOS LTDA.**

Fundada em 2004, a TAG é a primeira empresa no setor a oferecer uma plataforma de solução global aos clientes com total independência de instituições financeiras. Desenvolve, com exclusividade, soluções financeiras, imobiliárias e corporativas para pessoas físicas, jurídicas e para o mercado institucional.

Sua atuação abrange desde a gestão de ativo financeiro e imobiliário até a análise, a definição e a estruturação de veículos de investimento, garantindo uma solução completa e customizada a seus clientes, que vai além das ofertas preestabelecidas e limitadas das instituições financeiras.

Atualmente, a TAG ocupa uma posição de referência no mercado, consolidando-se entre as cinco maiores plataformas independentes do Brasil.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO**

Na data deste Prospecto, a composição e participação dos Cotistas é a seguinte:

<b>N.º</b>	<b>Classificação dos Cotistas</b>	<b>Quantidade de Cotistas</b>	<b>Quantidade de Cotas subscritas</b>	<b>Valor da subscrição (em R\$)</b>
01	Pessoas físicas	45	58.092	58.092.000,00
02	Clubes de investimento	---	---	---
03	Fundos de investimento	6	4.791	4.791.000,00
04	Entidades de previdência privada	---	---	---
05	Companhias seguradoras	---	---	---
06	Investidores estrangeiros	---	---	---
07	Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição das Cotas da 1ª Emissão	---	---	---
08	Instituições financeiras ligadas ao Administrador e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas da 1ª Emissão	---	---	---
09	Demais instituições financeiras	---	---	---
10	Demais pessoas jurídicas ligadas ao Administrador e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas da 1ª Emissão	---	---	---
11	Demais pessoas jurídicas	---	---	---
12	Administradores ou acionistas controladores do Administrador e/ou dos participantes do consórcio de distribuição das Cotas da 1ª Emissão, (b) vinculada à Oferta, ou (c) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) e (b) acima.	---	---	---
13	Outros (especificar)	---	---	---
<b>Total</b>		<b>7</b>	<b>62.883</b>	<b>62.883.000,00</b>

**8. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS**

### **DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS**

#### **IMÓVEL ITAQUERA**

Trata-se de uma construção distribuída em 2 pisos, com 8.052 m<sup>2</sup>, implantado em um terreno de 13.556 m<sup>2</sup>, feita sobre medida (BTS) para uso de um call center.

O imóvel está localizado na Avenida Jean Khoury Farah, 450 (Área B, Lote H), Itaquera, Município e Estado de São Paulo

### **9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO**

### **INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES**

#### *Administrador, Custodiante, Escriturador e Coordenador Líder*

O Administrador é credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

O Administrador presta serviços a uma gama seleta de clientes, tendo como foco grandes investidores internacionais como investidores institucionais americanos, europeus e asiáticos, fundos soberanos, firmas de private equity, grandes conglomerados e instituições financeiras, além de fortes players locais como gestores de recursos, single e multi family offices, bancos, seguradoras e demais investidores profissionais.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento, mantém uma carteira aproximada de R\$ 146.000.000.000,00 (cento e quarenta e seis bilhões de reais) distribuídos em 474 (quatrocentos e setenta e quatro) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos líquidos.

O Administrador possui uma carteira aproximada de R\$ 18.700.000.000,00 (dezoito bilhões e setecentos milhões de reais), distribuídos em 71 (sessenta e um) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos, como shopping centers, lajes corporativas, imóveis residenciais, galpões logísticos, centros de distribuição e ativos mobiliários, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

#### *Gestor*

Fundada em 2004, a TAG é a primeira empresa no setor a oferecer uma plataforma de solução global aos clientes com total independência de instituições financeiras. Desenvolve, com exclusividade, soluções financeiras, imobiliárias e corporativas para pessoas físicas, jurídicas e para o mercado institucional.

Sua atuação abrange desde a gestão de ativo financeiro e imobiliário até a análise, a definição e a estruturação de veículos de investimento, garantindo uma solução completa e customizada a seus clientes, que vai além das ofertas preestabelecidas e limitadas das instituições financeiras.

Atualmente, a TAG ocupa uma posição de referência no mercado, consolidando-se entre as cinco maiores plataformas independentes do Brasil.

### *Auditor Independente*

A Grant Thornton é uma das maiores empresas globais de auditoria, tributos, consultoria, transações e BPS.

Nossa escala global, combinada com sólidos conhecimentos de mercados locais, permite auxiliarmos organizações dinâmicas a liberarem seu potencial de crescimento, oferecendo recomendações significativas, voltadas ao futuro.

Estamos presentes em mais de 140 países e contamos com mais de 56.000 colaboradores, o que significa que podemos atender às suas necessidades e oferecer insights e agilidade aos nossos clientes para mantê-los um passo à frente.

No Brasil, estamos em mais de 10 cidades. Possuímos especialistas focados em desenvolver soluções customizadas a todos os tipos de empresas e segmentos, desde startups, empresas privadas, familiares, a empresas de capital aberto e organizações públicas nacionais e internacionais.

### **RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES**

#### *Relacionamento do Administrador com o Gestor*

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o Gestor, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

#### *Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente*

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o Auditor Independente, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

#### *Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente*

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Gestor e o Auditor Independente, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. **ANEXOS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXO I – ATOS DO FUNDO**

## **ANEXO II - REGULAMENTO DO FUNDO**

**ANEXO III - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

## **ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**