

PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS

CNPJ/ME nº 40.189.596/0001-34

FII CAIXA
AGÊNCIAS

Administrado por

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

No montante de até

R\$216.797.397,70

(duzentos e dezesseis milhões, setecentos e noventa e sete mil, trezentos e noventa e sete reais e setenta centavos reais)

Registro da Oferta Secundária na CVM nº [-], em [-] de [-] de 2021

Código ISIN das Cotas: BRCXAGCTF003

Código de Negociação das Cotas na B3: CXAG11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Agências



A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei nº 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, regendo-se por seu Estatuto Social, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de dezembro de 2017, arquivado no Registro do Comércio sob o número nº 1018255 em 23 de fevereiro de 2018, e alterado pelas seguintes Assembleias Gerais e seus respectivos registros: de 19 de janeiro de 2018 (nº 1016518, em 16 de fevereiro de 2018); de 16 de julho de 2018 (nº 1096696, em 03 de setembro de 2018); de 29 de abril de 2019 (nº 1299017, em 13 de agosto 2019), de 17 de dezembro de 2019 (nº 1372586, em 27 de março de 2020) e de 23 de abril de 2020 (nº 1384051, em 20 de maio de 2020), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140 ("Ofertante", "CAIXA", ou para fins da Instrução CVM 400, "Coordenador Líder"), na qualidade de única cotista e ofertante do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34 ("Fundo"), está realizando uma oferta pública de distribuição secundária de até 2.090.621 (dois milhões, noventa mil, seiscentas e vinte e uma) cotas ("Cotas") decorrentes da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, com valor nominal unitário de R\$ 103,70 (cento e três reais e setenta centavos), perfazendo o valor total de até R\$ 216.797.397,70 (duzentos e dezesseis milhões, setecentos e noventa e sete mil, trezentos e noventa e sete reais e setenta centavos) ("Oferta"). As Cotas serão adquiridas em moeda corrente nacional, em uma única data de liquidação ("Data de Liquidação"). Cada Investidor, conforme o caso, deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento por investidor de R\$ 1.037,00 (mil e trinta e sete reais) ("Investimento Mínimo"), limitada a quantidade máxima de (i) 9.643 (nove mil, seiscentas e quarenta e três) Cotas, totalizando o montante de R\$ 999.979,10 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e nove reais e dez centavos) para cada Investidor Não Institucional ("Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais"); e (ii) 209.062 (duzentas e nove mil e sessenta e duas) Cotas, totalizando o montante de R\$ 21.679.729,40 (vinte e um milhões, seiscentos e setenta e nove mil, setecentos e vinte e nove reais e quarenta centavos) para Investidores Institucionais ("Investimento Máximo para Investidores Institucionais"), observadas as demais condições para Investidores Institucionais e Não Institucionais referidas neste Prospecto. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$ 162.598.074,20 (cento e sessenta e dois milhões, quinhentos e noventa e oito mil e setenta e vinte centavos), equivalente a 1.567.966 (um milhão, quinhentas e sessenta e sete mil, novecentas e sessenta e seis) Cotas ("Volume Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").

As Cotas serão ofertadas no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação e distribuição, com intermediação do Coordenador Líder, e a Oferta está sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

A Oferta é destinada a (i) pessoas físicas correntistas da CAIXA, residentes, domiciliadas no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução CVM nº 13, de 18 de novembro de 2020 ("Resolução CVM 13"), incluindo, mas não se limitando, a investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, e ainda, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas (conforme definidos neste Prospecto) no Home Broker (conforme abaixo definido) da CAIXA ("Pedido de Reserva"), observado que formalizem um ou mais Pedidos de Reserva em valor, individual ou agregado, igual ou inferior ao Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas jurídicas com sede no Brasil e/ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução CVM 13, que formalizem um ou mais Pedidos de Reserva em valor, individual ou agregado, igual ou inferior ao Investimento Máximo para Investidores Institucionais ("Investidores Institucionais") e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "Investidores").

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido ("Procedimento de Alocação de Ordens"). Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação das Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo os respectivos Pedidos de Reserva e as ordens de investimento automaticamente cancelados, com exceção daqueles Investidores que sejam Pessoas Vinculadas que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, observado o Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais.

As Cotas estão registradas para negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução CVM 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A constituição do Fundo foi formalizada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Navarra Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 25 de novembro de 2020, que também aprovou o seu regulamento, que foi consolidado pela última vez por meio do "Instrumento Particular de 4ª (Quarta) Alteração ao Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências", datado de 07 de outubro de 2021 ("Regulamento").

O Fundo foi registrado na CVM em 04 de junho de 2021, sob o código 0321064.

O Fundo é administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Administradora"), instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME nº 36.113.876/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, CEP 22460-102.

O Fundo possui como gestora a RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA., instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício de gestão de carteira de valores mobiliários, inscrito no CNPJ/ME nº 07.981.934/0001-09, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132 ("Gestora").

O Fundo possui como consultora especializada a RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS MOBILIÁRIOS LTDA., instituição devidamente qualificada para o exercício de consultoria especializada da carteira de ativos imobiliários, inscrita no CNPJ/ME nº 11.426.501/0001-50, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132 ("Consultora Especializada").

Por meio da reunião ordinária do Conselho Diretor, realizada em 18 de agosto de 2021, a CAIXA aprovou a presente Oferta, conforme extrato da Ata da referida reunião constante no Anexo III a este Prospecto.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 13 DE OUTUBRO DE 2021, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" ATUALMENTE EM VIGOR ("CÓDIGO ANBIMA").

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLuíDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA AQUISIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 79 A 97. AINDA QUE A GESTORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO, BEM COMO SUAS APLICAÇÕES, NÃO CONTINUA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLAUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO PRELIMINAR QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TODOS OS COTISTAS, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA 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 DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO, .

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

COORDENADOR LÍDER

CAIXA

ADMINISTRADORA

GESTORA

OLIVEIRA TRUST

RB CAPITAL
Asset Management
uma empresa do grupo B3

A data deste Prospecto é [•] de [•] de 2021.

INFORMAÇÃO CONFIDENCIAL: Esta mensagem, incluindo anexos, contém informações confidenciais. O uso, divulgação, distribuição e/ou cópia não autorizados são estritamente proibidos e sujeitos às penalidades legais cabíveis. Caso esta mensagem tenha sido encaminhada indevidamente para você ou se houver necessidade de esclarecimento adicional, favor contatar o remetente.

#7703556v2

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES	7
2.	SUMÁRIO DA OFERTA	21
	Resumo das Características da Oferta.....	23
3.	SUMÁRIO DO FUNDO	35
	Base Legal	37
	Forma de Constituição.....	37
	Público-Alvo do Fundo.....	37
	Objetivo.....	37
	Duração	37
	Política de Investimento	37
	Administração, Escrituração e Custódia	38
	Atribuições da Administradora.....	39
	Taxa de Administração	40
	Taxa de Performance, de Ingresso ou de Saída	41
	Substituição da Administradora	41
	Características das Cotas.....	44
	Demonstrações Financeiras e Auditoria	45
	Assembleia Geral de Cotistas.....	45
	Distribuição de Resultados.....	47
	Dissolução e Liquidação do Fundo	47
	Política de divulgação de informações relativas ao Fundo	48
	Histórico de cotações das Cotas	49
	Multa pela Destituição Sem Justa Causa da Gestora e/ou da Consultora Especializada	49
	Cinco principais Fatores de Risco do Fundo	50
4.	IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	53
5.	TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	59

Características da Oferta.....	61
A Oferta	61
Deliberação sobre a Oferta	61
Quantidade de Cotas objeto da Oferta.....	61
Distribuição Parcial.....	61
Regime de distribuição das Cotas	61
Preço de Venda.....	61
Limites de aplicação em Cotas.....	61
Público-Alvo da Oferta.....	62
Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas	62
Plano de Distribuição	63
Inadequação de investimento	65
Período de Reserva	65
Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	66
Pessoas Vinculadas	66
Oferta Não Institucional	66
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	68
Oferta Institucional.....	68
Critério de Colocação da Oferta Institucional	69
Procedimento de Alocação de Ordens	69
Liquidação da Oferta.....	69
Procedimentos para aquisição das Cotas	70
Formador de Mercado.....	70
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.....	70
Contrato de Distribuição	71
Coordenador Líder.....	72
Demonstrativo dos Custos da Oferta	72
Custos da Oferta	72
Cronograma Indicativo da Oferta.....	73
Taxa de Distribuição Primária.....	74
Outras Informações.....	74
Estudo de Viabilidade	74
Declarações do Coordenador Líder, da Ofertante e da Administradora.....	74
Informações sobre 1º Emissão de Cotas do Fundo	74
Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta	75
6. FATORES DE RISCO	77
Riscos Relativos ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico.....	79
Riscos de mercado ou relacionados a fatores macroeconômicos em geral	79
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.....	80
Risco institucional	80
Risco imobiliário	80
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento	81
Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo.....	81
Risco de desvalorização dos imóveis	82

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos	82
Riscos de crédito e riscos decorrentes da locação dos imóveis do Fundo	82
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis.....	82
Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado Imobiliário	83
Risco de aumento dos custos de obras	83
Riscos ambientais	84
Riscos regulatórios	84
Risco operacional	85
Risco de vacância	86
Risco de sinistro	86
Risco de alteração do zoneamento	86
Risco de desapropriação	86
Riscos relacionados à regularidade dos imóveis	87
Risco do exercício de opção de compra dos imóveis	88
Riscos Relacionados ao Fundo e à Oferta.....	88
Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos	88
Risco relativo às novas emissões de Cotas.....	88
Risco relativo à concentração e pulverização	89
Riscos de despesas extraordinárias	89
Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo.....	89
Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo.....	89
Risco de Crédito da Ofertante	90
Risco do Investimento nos Ativos de Renda Fixa	90
Riscos do Uso de Derivativos	90
Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros.....	91
Custos de manutenção do Fundo.....	91
Riscos tributários.....	91
Riscos tributários relativos ao Projeto de Lei nº 2.337/2021	91
Riscos de Tributação em Decorrência de Aquisição de Cotas no Mercado Secundário ..	91
Risco de descontinuidade.....	92
Depreciação do investimento	92
Risco de imagem	92
Riscos jurídicos	93
Risco da morosidade da Justiça Brasileira.....	93
Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido	93
Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros	93
Risco de alteração do Regulamento	93
Risco de governança.....	93
O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias .	93
Riscos de prazo	94
A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus resultados.....	94
Riscos de conflito de interesse	94
Riscos Relacionados aos Contratos de Locação.....	94
Risco Referente à Aplicação do Menor Índice de Atualização Monetária dos Aluguéis ..	94
Riscos de Sinistro Total de um imóvel.....	94
Risco de Diminuição da Liquidez e do Preço dos Imóveis em Razão das Restrições à Alienação do Imóvel para Terceiros	94
Risco de Infração Contratual dos Contratos de Locação pelo Fundo	94
Risco de Relacionado à Desapropriação dos Imóveis	94
Risco Relacionado à Obrigação de Realizar/Pagar Intervenções/Benfeitorias nos Imóveis	94
Risco de Redução da Área Locada dos Contratos de Locação	94
Risco Referente à Indenização por Rescisão	94

Risco Relacionado à Revisão do Aluguel	94
Risco Relacionado à Renovação dos Contratos de Locação e Vacância	94
Risco do Escopo Restrito da Auditoria Jurídica	94
Riscos do setor imobiliários e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário.....	94
Risco de concentração da carteira do Fundo e não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da administração do Fundo	94
Riscos de não contratação pelos Locatários de seguros para imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros	94
Risco de Permanência da Ofertante no Fundo.....	94
Demais riscos	99
7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO 101	
Tributação no nível da carteira do Fundo.....	103
Imposto de Renda.....	103
IOF/Títulos	103
Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil	104
Imposto de Renda.....	104
IOF/Títulos	104
Tributação dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil.....	104
Imposto de Renda.....	104
IOF/Câmbio	105
8. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS 107	
POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO.....	109
PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS	109
ANÁLISE DA CARTEIRA DO FUNDO	110
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS RELACIONADOS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS	172
Dados Operacionais.....	Error! Bookmark not defined.
9. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO 177	
Administração, escrituração, controladoria e custódia	179
Gestora	179
Consultora Especializada.....	179
10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA 183	

Administradora	185
Relacionamento entre a Administradora e a CAIXA	185
Relacionamento entre a Administradora e o Auditor Independente	185
Relacionamento entre a Administradora e a Gestora.....	185
Relacionamento entre a Administradora e a Consultora Especializada	185
Gestora	185
Relacionamento entre a Gestora e a CAIXA	186
Relacionamento entre a Gestora e o Auditor Independente	186
Relacionamento entre a Gestora e a Consultora Especializada	186
Consultora Especializada.....	185
Relacionamento entre a Consultora Especializada e a CAIXA.....	186
Relacionamento entre a Consultora Especializada e o Auditor Independente.....	186
Colliers	185
Relacionamento entre a Colliers e a CAIXA	186
Relacionamento entre a Colliers e a Administradora	187
Relacionamento entre a Colliers e a Gestora.....	187
Relacionamento entre a Colliers e a Consultora Especializada.....	187

ANEXOS

Anexo I	- Instrumento de Constituição do Fundo	135
Anexo II	- Regulamento Atual.....	139
Anexo III	- Ato Societário que Aprova a Oferta Secundária	187
Anexo IV	- Estudo de Viabilidade	191
Anexo V	- Declaração Coordenador Líder (Artigo 56 da Instrução CVM 400)	213
Anexo VI	- Declaração Ofertante (Artigo 56 da Instrução CVM 400)	217
Anexo VII	- Declaração Administradora (Artigo 56 da Instrução CVM 400)	221
Anexo VIII	- Laudos de Avaliação dos Ativos Imobiliários	225
[Anexo IX	- Informe Anual do Fundo.....	633]

1. DEFINIÇÕES

(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:

“Administradora”:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, inscrito no CNPJ/ME nº. 36.113.876/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, CEP 22.640-102;
“1ª Emissão”:	A 1ª (primeira) emissão de Cotas, encerrada em 11 de outubro de 2021;
“ANBIMA”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA;
“Anúncio de Encerramento”:	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400;
“Anúncio de Início”:	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400;
“Apresentações para Potenciais Investidores”:	Apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>), a serem realizadas após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a divulgação deste Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado, e anteriormente ao Procedimento de Alocação de Ordens;
“Assembleia Geral de Cotistas”:	É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo X do Regulamento;
“Ativos”:	Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;
“Ativos de Renda Fixa”:	Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos; (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a “AA” ou superior, atribuída por uma das Agências de Rating Autorizadas, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); e (v) cotas de fundo de investimento de renda fixa

	com liquidez diária, desde que não sejam administrados ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora;
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	Os imóveis agências bancárias de propriedade e posse da CAIXA ou imóveis de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a prédios, lotes, terrenos e outros, que poderão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de serem locados aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação, listados na Seção “ <i>Política e Estratégia de Investimentos e Descrição dos Imóveis</i> ” na página 105 deste Prospecto;
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.830.108/0001-65, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, conjunto 121, Torre 4, Cidade Monções, CEP 04571-900;
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”:	Aviso ao Mercado da Oferta, divulgado em 13 de outubro de 2021, nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400;
“ <u>B3</u> ”:	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão;
“ <u>BACEN</u> ”:	Banco Central do Brasil;
“ <u>Capital Autorizado</u> ”:	O capital autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, limitadas ao valor total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), desconsiderando o valor das cotas da 1ª Emissão;
“ <u>CARF</u> ”:	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais;
“ <u>CMN</u> ”:	Conselho Monetário Nacional;
“ <u>CNPJ/ME</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, atualmente em vigor;
“ <u>Código Civil</u> ”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
“ <u>COFINS</u> ”:	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
“ <u>Colliers</u> ”	COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA. , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.636.857/0001-28, com sede no Estado de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 8º andar, conjuntos 803 e 804, Torre B,

	Vila Gertrudes, CEP 04794-000, responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade.
“ <u>Consultora Especializada</u> ”:	RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , instituição devidamente qualificada para o exercício de consultoria especializada da carteira de ativos imobiliários, inscrito no CNPJ/ME nº. 11.426.501/0001-50, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132;
“ <u>Contrato de Compra e Venda de Cotas</u> ” ou “ <u>Contrato de Compra e Venda</u> ”:	Documento que formaliza a aquisição das Cotas no âmbito da Oferta pelos respectivos Investidores;
“ <u>Contratos de Locação</u> ”:	Cada “ <i>Contrato de Locação de Bem Imóvel, que Entre Si Fazem o Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências e a Caixa Econômica Federal</i> ” firmados entre a Ofertante e o Fundo em 11 de outubro de 2021;
“ <u>Coordenador Líder</u> ” e “ <u>Ofertante</u> ”:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei nº 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, regendo-se por seu Estatuto Social, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de dezembro de 2017, arquivado no Registro do Comércio sob o número nº 1018255 em 23 de fevereiro de 2018, e alterado pelas seguintes Assembleias Gerais e seus respectivos registros: de 19 de janeiro de 2018 (nº 1016518, em 16 de fevereiro de 2018); de 16 de julho de 2018 (nº 1096696, em 03 de setembro de 2018); de 29 de abril de 2019 (nº 1299017, em 13 de agosto 2019), de 17 de dezembro de 2019 (nº 1372586, em 27 de março de 2020) e de 23 de abril de 2020 (nº 1384051, em 20 de maio de 2020), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140;
“ <u>Cotas</u> ”:	As cotas de emissão do Fundo que correspondem a frações ideais de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas;
“ <u>Cotistas</u> ”:	Os titulares de Cotas, a qualquer tempo;
“ <u>Critério de Rateio da Oferta Não Institucional</u> ”:	Critério de rateio a ser utilizado na Oferta Não Institucional. Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que tenham apresentado seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, seja inferior ao Volume Total da Oferta, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o Volume

	Total da Oferta destinado prioritariamente à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, mesmo que tenham submetido seus respectivos Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, não sendo consideradas frações de Cotas. Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica da CAIXA poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais. O Coordenador Líder poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta;
“ <u>Custodiante</u> ”:	É a Administradora ou terceiro por ela contratado para prestar serviço de custódia dos Ativos de Renda Fixa;
“ <u>Custos da Oferta</u> ”:	Custos devidos pelo Ofertante, conforme valores estimados e descritos na Seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 72 deste Prospecto, equivalente a R\$ 0,5126 por Cota. RESSALTA-SE QUE O FUNDO NÃO ARCARÁ COM OS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA, POR SE TRATAR DE OFERTA SECUNDÁRIA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472;
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Liquidação</u> ”:	A data na qual ocorrerá a liquidação da oferta secundária das Cotas da 1ª Emissão, cuja data estimada está prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 72 deste Prospecto;
“ <u>Deliberação CVM 476</u> ”:	Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005;
“ <u>Deliberação CVM 818</u> ”:	Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”:	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3;
“ <u>Distribuição Parcial</u> ”:	A possibilidade de distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta;
“ <u>Documentos da Oferta</u> ”:	Toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Prospecto, o material publicitário a ser utilizado durante o eventual processo de Apresentações para Potenciais Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;
“ <u>Escritura Pública de Conferência de Bens</u> ”:	Cada “ <i>Escritura Pública de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento</i> ”

	<i>Imobiliário e Outras Avenças</i> ”, lavradas entre a Ofertante e o Fundo com relação a cada Ativo Imobiliário;
“ <u>Escriturador</u> ”:	É a Administradora ou terceiro por ela contratado para prestar serviço de escrituração das Cotas;
“ <u>Estudo de Viabilidade</u> ”:	É o estudo de viabilidade elaborado pela Colliers, para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo IV deste Prospecto, o qual contempla a avaliação dos Ativos Imobiliários;
“ <u>Fundo</u> ”:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILÁRIO CAIXA AGÊNCIAS , constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34;
“ <u>Gestora</u> ”:	RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA. , instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício de gestão de carteira de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME nº. 07.981.934/0001-09, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132;
“ <u>Governo Federal</u> ”:	Governo da República Federativa do Brasil;
“ <u>Home Broker</u> ”	É a ferramenta que permite a negociação de valores mobiliários via internet mantida pela CAIXA.
“ <u>IGP-M</u> ”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Indenização Pela Destituição Sem Justa Causa</u> ”:	Significa a indenização a ser paga à Gestora e/ou à Consultora Especializada conforme previsto no item (b) da Cláusula 9.11.1. do Regulamento;
“ <u>Instrução CVM 384</u> ”:	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 555</u> ”:	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Instrumento Particular de Conferência de Bens</u> ”:	“ <i>Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças</i> ”, celebrado em 08 de outubro de 2021 pela Ofertante e pela Administradora;
“ <u>Investidores</u> ”:	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando referidos em conjunto;
“ <u>Investidores Institucionais</u> ”:	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira

	de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas jurídicas com sede no Brasil e/ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução CVM 13, que formalizem um ou mais Pedidos de Reserva em valor, individual ou agregado, igual ou inferior ao Investimento Máximo para Investidores Institucionais;
<u>“Investidores Não-Institucionais”:</u>	Pessoas físicas correntistas da CAIXA, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução CVM 13, incluindo, mas não se limitando, a investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, e ainda, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, no Home Broker da CAIXA, observado que formalizem um ou mais Pedidos de Reserva em valor, individual ou agregado, igual ou inferior ao Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais;
<u>“Investimento Máximo para Investidores Institucionais”:</u>	A quantidade máxima de 209.062 (duzentas e nove mil e sessenta e duas) Cotas, totalizando o montante de R\$21.679.729,40 (vinte e um milhões, seiscentos e setenta e nove mil, setecentos e vinte e nove reais e quarenta centavos), a ser adquirida por cada um dos Investidores Institucionais no contexto da Oferta;
<u>“Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais”:</u>	A quantidade máxima de 9.643 (nove mil, seiscentas e quarenta e três) Cotas, totalizando o montante de R\$999.979,10 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e nove reais e dez centavos), a ser adquirida por cada um dos Investidores Não Institucionais no contexto da Oferta;
<u>“Investimento Mínimo”:</u>	O valor mínimo de R\$ 1.037,00 (mil e trinta e sete reais), equivalente a 10 (dez) Cotas, a ser adquirido por cada um dos Investidores, observado que, uma vez concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizará a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção “ <i>Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Plano de Distribuição</i> ” na página 61 deste Prospecto;
<u>“IOF/Títulos”:</u>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários;
<u>“IOF/Câmbio”</u>	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio;

“ <u>IPCA</u> ”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;
“ <u>IR</u> ”:	Imposto de Renda;
“ <u>IRRF</u> ”:	Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>IRPJ</u> ”:	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica;
“ <u>ISS</u> ”:	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;
“ <u>Justa Causa</u> ”:	Conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários;
“ <u>Lei 6.385</u> ”:	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei 8.668</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações;
“ <u>Lei 9.779</u> ”:	Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada;
“ <u>Lei 11.033</u> ”:	Lei nº 11.033, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações;
“ <u>Lei 12.024</u> ”:	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, e posteriores alterações;
“ <u>Liquidação Financeira</u> ”:	A liquidação financeira no âmbito da Oferta que está prevista para ocorrer na Data de Liquidação;
“ <u>Locatário(s)</u> ”:	A CAIXA, bem como qualquer outra instituição, na qualidade de locatários dos Ativos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Locação;
“ <u>Oferta</u> ” ou “ <u>Oferta Secundária</u> ”:	A presente oferta pública secundária de Cotas;
“ <u>Oferta Institucional</u> ”:	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem adquiridas no âmbito da Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os procedimentos e normas de liquidação da B3 e os demais procedimentos descritos na Seção “ <i>Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Institucional</i> ”, na página 68 deste Prospecto;
“ <u>Oferta Não Institucional</u> ”:	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. Durante o Período de Reserva, e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a

	reserva de Cotas, mediante o preenchimento de Pedidos de Reserva junto ao Coordenador Líder, por intermédio do Home Broker da CAIXA. O Volume Total da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder poderá reduzir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, até o Volume Mínimo da Oferta;
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	O patrimônio líquido do Fundo, obtido mediante a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente a (i) soma dos Ativos Imobiliários, moeda corrente nacional, e Ativos de Renda Fixa; e (ii) deduzidas as exigibilidades do Fundo;
“ <u>Período da Oferta</u> ”:	Sem prejuízo do Período de Reserva, e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, significa o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início;
“ <u>Pedido de Reserva</u> ”:	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de adquirir Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, durante o Período de Reserva, ou por Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, observado o Investimento Mínimo e o Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais, conforme aplicável;
“ <u>Período de Reserva</u> ”:	O período compreendido entre os dias 25 de novembro de 2021 e 13 de dezembro de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “ <i>Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta</i> ”, na página 72 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais deverão realizar seus Pedidos de Reserva;
“ <u>Período de Reserva para Pessoas Vinculadas</u> ”:	O período compreendido entre os dias 25 de novembro de 2021 e 26 de novembro de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “<i>Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta</i>”, na página 72 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão realizar seus Pedidos de Reserva As Pessoas Vinculadas que realizarem seu Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não estarão sujeitas ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400 e, portanto, será permitida a colocação de Cotas junto a tais Investidores ainda que seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada;
“ <u>Pessoas Vinculadas</u> ”:	Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores, gestores e/ou administradores, conforme o caso, pessoa física ou jurídica, do Coordenador Líder, do Fundo, da Administradora, da

	Gestora, da Consultora Especializada e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição; (ii) cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau das pessoas referidas no subitem “(i)” acima; (iii) controladores, administradores, empregados, operadores e demais prepostos da Administradora, do Fundo ou do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora, à Gestora, à Consultora Especializada ou ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora, a Gestora, a Consultora Especializada ou o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora, da Gestora, da Consultora Especializada ou do Coordenador Líder; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pela Consultora Especializada ou pelo Coordenador Líder, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, à Gestora, à Consultora Especializada ou ao Coordenador Líder, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(iii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados. O INVESTIDOR CONSIDERADO COMO PESSOA VINCULADA ESTARÁ LIMITADO, NO LIMITE INDIVIDUAL OU AGREGADO, A ADQUIRIR O MONTANTE EQUIVALENTE AO INVESTIMENTO MÁXIMO PARA INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS E O INVESTIMENTO MÁXIMO PARA INVESTIDORES INSTITUCIONAIS, CONFORME O CASO. TAL PARTICIPAÇÃO NÃO DEVERÁ OCASIONAR REDUÇÃO SUBSTANCIAL NA LIQUIDEZ DAS COTAS DO FUNDO RELATIVAMENTE A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA.
“ <u>PIS</u> ”:	Contribuição para o Programa de Integração Social;
“ <u>Plano de Distribuição</u> ”:	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “ <i>Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Plano de Distribuição</i> ”, na página 63 deste Prospecto;
“ <u>Preço de Venda</u> ”:	É o preço de venda das Cotas disposto no Contrato de Compra e Venda das Cotas, correspondente R\$ 103,70 (cento e três reais e setenta centavos) por Cota;
“ <u>Procedimento de Alocação de Ordens</u> ”:	Procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas

	Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reservas submetidos fora do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais e que enviarem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas;
<u>“Prospecto”</u> ou <u>“Prospecto Preliminar”</u> :	O presente prospecto preliminar da Oferta;
<u>“Prospecto Definitivo”</u> :	O prospecto definitivo da Oferta;
<u>“Público-Alvo”</u> :	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais;
<u>“RFB”</u> :	Receita Federal do Brasil;
<u>“Regulamento”</u> :	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado por meio do <i>“Instrumento Particular de Constituição do Navarra Fundo de Investimento Imobiliário”</i> , datado de 25 de novembro 2020, conforme consta do Anexo I ao presente Prospecto, que também aprovou o seu regulamento, que foi consolidado pela última vez por meio do <i>“Instrumento Particular de 4ª (Quarta) Alteração ao Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências”</i> , datado de 07 de outubro de 2021, conforme consta do Anexo II ao presente Prospecto;
<u>“Resolução CVM 11”</u> :	Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020;
<u>“Resolução CVM 13”</u> :	Resolução CVM nº 13, de 18 de novembro de 2020;
<u>“Resolução CVM 35”</u> :	Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021;
<u>“Taxa de Administração”</u> :	A taxa de administração paga pelo Fundo à Administradora, nos termos do Regulamento, conforme descrita na Seção <i>“Sumário do Fundo - Taxa de Administração”</i> , na página 40 deste Prospecto Preliminar;
<u>“Termo de Adesão ao Regulamento”</u> :	Os termos de adesão ao Regulamento a serem assinados pelos Investidores juntamente à assinatura do Contrato de Compra e Venda de Cotas, por meio do qual cada Investidor deverá atestar que recebeu exemplar do Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo,

	de sua política de investimento, da composição da carteira, dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito, bem como da Taxa de Administração;
“ <u>Volume Mínimo da Oferta</u> ”:	Montante de R\$ 162.598.074,20 (cento e sessenta e dois milhões, quinhentos e noventa e oito mil e setenta e quatro reais e vinte centavos), equivalente a 1.567.966 (um milhão, quinhentas e sessenta e sete mil, novecentas e sessenta e seis) Cotas;
“ <u>Volume Total da Oferta</u> ”:	Inicialmente, R\$216.797.397,70 (duzentos e dezesseis milhões, setecentos e noventa e sete mil, trezentos e noventa e sete reais e setenta centavos), considerando a aquisição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, pelo Preço de Venda, podendo este montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.

2. SUMÁRIO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

Resumo das Características da Oferta

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Secundária e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à seção “Fatores de Risco” nas páginas 77 a 94 deste Prospecto. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.

Ofertante:	Caixa Econômica Federal;
Fundo:	Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências;
Tipo de Oferta:	Oferta pública secundária de Cotas;
Autorização:	A realização da Oferta Secundária foi deliberada e aprovada com base na reunião ordinária do Conselho Diretor da CAIXA, de 18 de agosto de 2020;
Coordenador Líder:	O Ofertante, conforme acima qualificado;
Administradora:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., já qualificada neste Prospecto Preliminar;
Gestora:	RB Capital Asset Management Ltda., já qualificada neste Prospecto Preliminar;
Consultoria Especializada:	RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda., já qualificada neste Prospecto Preliminar;
Escriturador:	A Administradora, conforme acima qualificada;
Custodiante:	A Administradora, conforme acima qualificada;
Quantidade de Cotas da Oferta:	2.090.621 (dois milhões, noventa mil, seiscentas e vinte e uma) Cotas;
Preço de Venda:	Preço de venda das Cotas disposto no Contrato de Compra e Venda das Cotas, correspondente a R\$ 103,70 (cento e três reais e setenta centavos);
Custos da Oferta:	Custos devidos pelo Ofertante, conforme valores estimados e descritos na Seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 72 deste Prospecto, equivalente a R\$ 0,5126 por Cota. RESSALTA-SE QUE O FUNDO NÃO ARCARÁ COM OS CUSTOS DA OFERTA, POR SE TRATAR DE OFERTA SECUNDÁRIA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472;
Volume Total da Oferta:	Inicialmente, R\$216.797.397,70 (duzentos e dezesseis milhões, setecentos e noventa e sete mil, trezentos e noventa e sete reais e setenta centavos), considerando a aquisição da totalidade das Cotas objeto da Oferta Secundária, pelo Preço de Venda, podendo este montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta;

Volume Mínimo da Oferta:	O Volume Mínimo da Oferta Secundária é de R\$ 162.598.074,20 (cento e sessenta e dois milhões, quinhentos e noventa e oito mil e setenta e quatro reais e vinte centavos), equivalente a 1.567.966 (um milhão, quinhentas e sessenta e sete mil, novecentas e sessenta e seis) Cotas;
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas:	Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas;
Local de Admissão e Negociação das Cotas:	As Cotas estão registradas para negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento. As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei, reestruturação societária ou no caso de decisão de corte jurisdicional competente. As Cotas adquiridas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o pagamento das Cotas, a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Características das Cotas:	As Cotas (i) foram emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota devidamente adquirida confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis, (iv) têm a forma nominativa e escritural; (v) conferem aos seus titulares, desde que totalmente adquiridas e pagas e/ou transferidas e adquiridas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos novos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista, sem emissão de certificados. Todas as Cotas conferem aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) a Administradora, a Gestora e/ou a Consultora Especializada; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora, da Gestora e/ou da Consultora Especializada; (c) empresas ligadas à Administradora, a Gestora e/ou a Consultora Especializada, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de

	avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os adquirentes de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos previstos na legislação específica. Para mais informações sobre as características, direitos, vantagens e restrições das Cotas, vide Seção “<i>Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas</i>” na página 624 deste Prospecto.
Número de Séries e Classes:	Série e classe únicas.
Regime de Distribuição das Cotas:	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição pelo Coordenador Líder.
Público-Alvo da Oferta:	A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que não estejam autorizadas a investir no Brasil nos termos da legislação e regulamentação em vigor ou por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 11. Adicionalmente, não serão realizados esforços de venda das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Distribuição Parcial:	Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, respeitado o Volume Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes continuarão sob titularidade da Ofertante.

	Para mais informações sobre a Distribuição Parcial, vide Seção “<i>Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial</i>”, na página 613 deste Prospecto. OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO.
Plano de Distribuição:	O Coordenador Líder realizará a Oferta Secundária sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472, o Código ANBIMA e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com os clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo; e (iii) que os representantes do Coordenador Líder recebam previamente, inclusive por meio eletrônico na página do Coordenador Líder, exemplares digitais dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. RESSALTA-SE QUE AS RELAÇÕES COM CLIENTES E OUTRAS CONSIDERAÇÕES DE NATUREZA COMERCIAL OU ESTRATÉGIA DA CAIXA, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 3º DO ARTIGO 33 DA INSTRUÇÃO CVM 400, NÃO SERÃO CONSIDERADAS NA ALOCAÇÃO DOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS EM NENHUMA HIPÓTESE, NOS TERMOS DESDE PROSPECTO PRELIMINAR. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das Cotas conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção “<i>Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Plano de Distribuição</i>” na página 635 deste Prospecto.
Pedido de Reserva:	Durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de Pedidos de Reserva no Home Broker da CAIXA;
Período de Reserva:	Os Pedidos de Reserva preenchidos por Investidores Não Institucionais deverão ser entregues ao Coordenador Líder no período compreendido entre os dias 25 de novembro de 2021 e 13 de dezembro de 2021, inclusive, conforme indicado na Seção “<i>Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta</i>”, na página 72 deste Prospecto.

Período de Reserva para Pessoas Vinculadas:	O período compreendido entre os dias 25 de novembro de 2021 e 26 de novembro de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “<i>Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta</i>”, na página 72 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão realizar seus Pedidos de Reserva As Pessoas Vinculadas que realizarem seu Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não estarão sujeitas ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400 e, portanto, será permitida a colocação de Cotas junto a tais Investidores ainda que seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada.
Procedimento de Alocação de Ordens:	Haverá Procedimento de Alocação de Ordens no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reservas submetidos fora do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação de Ordens pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.
Investimento Máximo para Investidores Institucionais:	A quantidade máxima 209.062 (duzentas e nove mil e sessenta e duas) Cotas, totalizando o montante de R\$ 21.679.729,40 (vinte e um milhões, seiscentos e setenta e nove mil, setecentos e vinte e nove reais e quarenta centavos), a ser adquirida por cada um dos Investidores Institucionais no contexto da Oferta.
Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais:	A quantidade máxima de 9.643 (nove mil, seiscentas e quarenta e três) Cotas, totalizando o montante de R\$ 999.979,10 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e nove reais e dez centavos) a ser adquirida por cada um dos Investidores Não Institucionais no contexto da Oferta;
Investimento Mínimo:	O investimento mínimo por Investidor é de 10 (dez) Cotas, equivalente a R\$ 1.037,00 (um mil e trinta e sete reais) observado que, uma vez concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizará a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores

	Não Institucionais, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção “ <i>Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional</i> ” na página 61 deste Prospecto;
Oferta Não Institucional:	O Volume Total da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder poderá reduzir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, até o Volume Mínimo da Oferta. Para mais informações sobre a Oferta Não Institucional, vide Seção “<i>Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Não Institucional</i>” na página 66 deste Prospecto;
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional:	Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que tenham apresentado seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas seja inferior ao Volume Total da Oferta, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o Volume Total da Oferta destinado prioritariamente à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, mesmo que tenham submetido seus respectivos Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, não sendo consideradas frações de Cotas. Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica da CAIXA poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais. O Coordenador Líder poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta;
Oferta Institucional:	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas no âmbito da Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observado o Investimento Mínimo, Investimento Máximo para Investidores Institucionais e os procedimentos previstos na Seção “<i>Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Institucional</i>” na página 68 deste Prospecto;
Critério de Colocação da Oferta Institucional:	Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no seu entender, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das

	perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários;
Período da Oferta:	Sem prejuízo do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, significa o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início;
Aquisição das Cotas:	A aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Venda, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que adquirir ao Coordenador Líder, observados os procedimentos de colocação e o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional. A liquidação das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos na ordem de investimento ou no respectivo Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso;
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta:	O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que os autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Ofertante e/ou pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pela Ofertante, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente ao Coordenador Líder até as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os

	Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso. Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. O Coordenador Líder deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores se tornam ineficazes. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Caso seja verificada divergência entre as informações constantes dos Prospectos que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, o Coordenador Líder deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação;
Inadequação de Investimento:	O investimento nas Cotas representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa.

	Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente o Regulamento e a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 77 e seguintes deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO;
Fatores de Risco:	LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 77 A 94 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À AQUISIÇÃO/PAGAMENTO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO;
Registro da Oferta Secundária:	A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei 6.385, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes;
Cinco principais Fatores de Risco do Fundo:	<i>Risco de Diminuição da Liquidez e do Preço dos Imóveis em Razão das Restrições à Alienação do Imóvel para Terceiros</i> Nos termos dos Contratos de Locação, o Fundo, durante a vigência contratual, incluindo-se possíveis renovações, não poderá alienar o Imóvel a instituições financeiras e suas coligadas e controladas, exceto por aquelas que venham a atuar exclusivamente na qualidade de administrador de fundo de investimento imobiliário. Essa restrição apenas não será aplicável no caso em que a CAIXA se encontrar inadimplente com suas obrigações ou concordar expressa e previamente com a referida alienação. Ainda, em caso de alienação do Imóvel a terceiros, quando permitido, a Indenização por Rescisão devida pela CAIXA ao novo proprietário, em caso de rescisão antecipada, será reduzida e passará a ser equivalente ao valor do aluguel devido pelo prazo remanescente do Contrato de Locação, limitada a 60 (sessenta) meses do aluguel. A restrição de alienar os Imóveis para determinadas instituições financeiras, bem como a redução do valor da Indenização por Rescisão, poderão diminuir a liquidez dos Imóveis, caso o Fundo decida por alienar esses ativos no futuro. Essa diminuição da liquidez poderá reduzir o valor de venda dos Imóveis o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo, impactando a rentabilidade dos Cotistas.

	<i>Risco de Infração Contratual dos Contratos de Locação pelo Fundo</i> Nos termos dos Contratos de Locação, a infração de qualquer cláusula destes instrumentos sujeitará o infrator à multa equivalente a R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel, sem prejuízo da possibilidade de rescisão contratual de forma simultânea. Caso venha a infringir qualquer cláusula do Contrato de Locação, o Fundo poderá ter que arcar com as penalidades contratuais previstas no referido instrumento, inclusive a rescisão do referido Contrato de Locação. Qualquer um desses eventos poderá impactar a redução do patrimônio do Fundo e a redução de sua rentabilidade e dos seus Cotistas. Risco de Diminuição da Liquidez e do Preço dos Imóveis em Razão das Restrições à Alienação do Imóvel para Terceiros. <i>Risco Referente à Aplicação do Menor Índice de Atualização Monetária dos Aluguéis</i> Nos termos dos Contratos de Locação, os aluguéis pactuados serão atualizados pelo menor índice entre IPCA e IGP-M, conforme apurados a cada 12 meses. Não há como garantir que o índice de inflação que venha a ser utilizado para corrigir os aluguéis em cada ano refletirá a real inflação observada no mercado, bem como não há como garantir que esse índice esteja alinhado com os objetivos de investimento de cada investidor, considerando investimentos similares. A utilização do menor índice entre IPCA e IGP-M não é prática comum no mercado imobiliário e poderá diminuir a rentabilidade das Cotas do Fundo em comparação a outros investimentos similares, frustrando a expectativa de investimento dos investidores. <i>Risco Relacionado à Obrigação de Realizar/Pagar Intervenções/Benfeitorias nos Imóveis</i> Nos termos dos Contratos de Locação, o Fundo obrigou-se a realizar e implementar as intervenções/benfeitorias nos Imóveis, conforme determinadas pela CAIXA e especificadas em cada um dos Contratos de Locação, nas condições lá discriminadas e avençadas, e dentro dos prazos estabelecidos, devendo as intervenções iniciarem, obrigatoriamente, no primeiro ano de vigência do contrato, exceto em caso de inviabilidade a ser reconhecida por ambas as partes. A realização dessas benfeitorias dependerá da existência de recursos no caixa do Fundo em montante compatível com os referidos investimentos, bem como dependerá de outros fatores, tais como aprovações por parte dos poderes públicos e etc. Não há como garantir que o Fundo conseguirá implementar essas intervenções/benfeitorias no prazo acordado. Caso não faça, o Fundo poderá vir a ser penalizado pela CAIXA nos termos dos Contratos de Locação, o que poderá impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas. O valor reservado para as intervenções/benfeitorias foi estimado pela própria Caixa, com base nas condições atuais por ela avaliadas e informadas, e não foi objeto de avaliação

	independente pelo Fundo, portanto, poderá não ser suficiente para sua conclusão. Assim, o Fundo poderá ter que gastar recursos acima do previsto para viabilizar essas intervenções/benfeitorias e poderá não contar com tais recursos para concluí-las. Esses gastos adicionais também poderão impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Ainda, o Fundo obrigou-se a ressarcir a CAIXA dos custos relativos a eventuais benfeitorias necessárias e urgentes realizadas no Imóvel, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias após o recebimento da documentação comprobatória, ou autorizar por escrito o desconto nos aluguéis, excetuados os custos que eventualmente forem reembolsados pela seguradora responsável pelo seguro patrimonial. O Fundo poderá não ter liquidez para realizar o referido ressarcimento e poderá ter que se desfazer de parte de seu patrimônio, para honrar com a obrigação assumida contratualmente. O potencial desfazimento do seu patrimônio, bem como o ressarcimento desses valores pelo Fundo poderão impactar na redução do patrimônio do Fundo e na redução de seus resultados e na rentabilidade das Cotas. <i>Risco Relacionado à Renovação dos Contratos de Locação e Vacância</i> Os Contratos de Locação foram firmados entre o Fundo e a CAIXA pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses. Não há como garantir que, ao término desse prazo, o Contrato de Locação será renovado pela CAIXA e, mesmo que seja renovado, não há como garantir que o novo aluguel será fixado em montante adequado para rentabilizar o Fundo de forma adequada. A não renovação dos Contratos de Locação ou ainda a sua renovação por valores inferiores ao esperado poderão impactar a rentabilidade do Fundo e das suas Cotas. Em caso de não renovação de qualquer dos Contratos de Locação, o Fundo poderá sofrer com a vacância dos Imóveis, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo e das suas Cotas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO

“ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO E NO SEU INFORME ANUAL, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA.”

Base Legal

O Fundo é uma comunhão de recursos constituída de acordo com a Lei 8.668, a Instrução CVM 472, o Código Civil e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

O Fundo é classificado, de acordo com a “Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09”, como FII Renda Gestão Ativa, do segmento Agências.

Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado.

Público-Alvo do Fundo

O Fundo é destinado investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes.

Objetivo

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de Ativos Imobiliários para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. Os recursos do Fundo que eventualmente não estejam alocados em Ativos Imobiliários serão aplicados pelo Fundo nos Ativos de Renda Fixa.

Duração

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Política de Investimento

A Política de Investimento a ser adotada pela Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários e da obtenção de renda a partir destes, mediante sua locação aos Locatários, não sendo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou cessão de direitos reais.

Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser (i) previamente selecionados e analisados pela Consultora Especializada e aprovados pelo Administrador, considerando orientação da Gestora, e (ii) objeto de prévio Laudo de Avaliação, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, o qual deverá ser emitido por empresa independente, especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Administradora ou com os Locatários. O Laudo de Avaliação deverá versar sobre o valor de mercado para a venda e para a locação dos Ativos Imobiliários.

Os Ativos Imobiliários do Fundo poderão ser imóveis de qualquer valor, dimensão e em todo o território nacional, não havendo restrição ou impedimento em relação a estes critérios,

observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do Regulamento. Os Cotistas deverão observar os riscos decorrentes desta política de investimentos e, adicionalmente os riscos contidos nos prospectos de cada Oferta Pública, observando também os riscos inerentes a estratégia do Fundo de apenas realizar investimentos em imóveis corporativos para locação aos Locatários.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de investimento por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos na Instrução CVM 555, nos termos do §5º do artigo 45 da Instrução CVM 472, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do artigo 45 da Instrução CVM 472, conforme aplicável. Adicionalmente, a Gestora deverá observar as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, será convocada uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

Os requisitos previstos acima e no subitem 3.2.4. do Regulamento não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de Cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM 555.

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo da Administradora e/ou da Gestora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora e/ou da Gestora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora e/ou da Gestora.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos neste Regulamento, nos prospectos de Oferta Pública, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, da Consultora Especializada, da instituição financeira contratada para realizar a distribuição de Cotas, de quaisquer instituições pertencentes aos seus conglomerados, com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

Administração, Escrituração e Custódia

As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários.

As atividades de controladoria do Fundo, custódia dos Ativos de Renda Fixa e escrituração de Cotas serão exercidas pela Administradora.

Atribuições da Administradora

A Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, podendo adquirir os Ativos Imobiliários, observadas as limitações e restrições previstas no Regulamento, sem a necessidade de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do Regulamento, a Administradora está obrigada a:

- (i) Adquirir, em nome e as expensas do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, após a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação da Consultora Especializada e, em relação aos Imóveis CAIXA, aprovação pela CAIXA, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 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 da Administradora, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (iii) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
 - (b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários 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 contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.
- (iv) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, com as instruções dadas pela Gestora ou pela Consultoria Especializada, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (v) Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

- (vi) Custear, às suas expensas, 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 e valores mobiliários 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 (iii) acima, até o término do procedimento;
- (ix) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII do 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, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xii) Fiscalizar os serviços prestados pela Gestora, Consultora Especializada ou por quaisquer outros terceiros contratados.

A Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

- (i) Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) Escrituração das Cotas;
- (iv) Custódia de ativos financeiros;
- (v) Auditoria independente;
- (vi) Administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

Taxa de Administração

A Taxa de Administração incidente sobre o (i) Patrimônio Líquido do Fundo ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária de cotação e fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo (sendo o item (i) em conjunto com o item (ii) denominados “Base de Cálculo da Taxa de Administração”), em ambos os casos em percentual correspondente a 0,58% (cinquenta e oito centésimos por cento) ao ano, contados da data da primeira liquidação financeira da 1ª Emissão (“Taxa de Administração”).

A remuneração devida à Administradora, em virtude da prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, já contida na Taxa de Administração, corresponderá à diferença entre o percentual fixado no parágrafo anterior e somatório da remuneração devida à Gestora e à Consultora Especializada descrita abaixo e constante dos respectivos contratos de prestação de serviço, e será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da Administradora será calculada mensalmente com

base na Base de Cálculo da Taxa de Administração apurado ao final do mês, à taxa de “1/12” (um doze avos) de forma linear.

A remuneração devida à Gestora, em virtude da prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, já contida na Taxa de Administração, corresponderá: (i) durante os 4 (quatro) primeiros anos de funcionamento do Fundo contados a partir da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a um montante equivalente a 0,31% (trinta e um centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração; (ii) a partir do Dia Útil subsequente à data em que o Fundo completar 4 (quatro) anos de funcionamento contados da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas até a data em que o Fundo completar 10 (dez) anos de funcionamento, a remuneração da Gestora passará a corresponder ao valor equivalente a 0,1933% (mil novecentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração; e (iii) a partir do Dia Útil subsequente à data em que o Fundo completar 10 (dez anos) de funcionamento contados da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a remuneração da Gestora será equivalente a 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

A remuneração da Gestora será paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados e calculada mensalmente com base na Base de Cálculo da Taxa de Administração apurada ao final do mês, à taxa de “1/12” (um doze avos) de forma linear.

A remuneração devida à Consultora Especializada, em virtude da prestação dos serviços de consultoria especializada, já contida na Taxa de Administração, corresponderá a um montante equivalente a 0,09% (nove centésimos por cento) ao ano, e será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da Consultora Especializada será calculada mensalmente com base na Base de Cálculo da Taxa de Administração apurado ao final do mês, à taxa de “1/12” (um doze avos) de forma linear.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance, de Ingresso ou de Saída

O Fundo não cobrará dos Cotistas taxas de performance, de ingresso ou de saída.

Substituição da Administradora

A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta e sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Administradora, 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 imóveis e direitos reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Após a averbação referida no Item 5.2.1, inciso (ii) o Regulamento, os Cotistas eximirão a Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Nos demais casos de substituição da Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

Gestora e Consultora Especializada

As atividades de gestão da carteira de investimentos do Fundo serão exercidas pela Gestora. A Gestora realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, observadas, quando aplicável, o suporte da Consultora Especializada.

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do Regulamento, a Gestora está obrigada a:

- (i) Desenvolver projetos e propostas de investimento e desinvestimento para o Fundo em Ativos Imobiliários em conjunto com a Consultora Especializada e submetê-los à apreciação do Administrador;
- (ii) Sugerir ao Administrador a celebração dos negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do Fundo;
- (iii) Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- (iv) Empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo;
- (v) Observar e fazer cumprir as disposições Regulamento e do Contrato de Gestão celebrado entre o Fundo e a Gestora;
- (vi) Cumprir as deliberações da Assembleia Geral, conforme aplicável;
- (vii) Orientar o Fundo com relação à aquisição, alienação, permuta e transferência dos Ativos;
- (viii) Orientar a Administradora sobre os investimentos do Fundo nos Ativos, observada a política de investimento descrita neste Regulamento e as disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (ix) Orientar a Administradora sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;
- (x) Submeter à apreciação da Assembleia Geral proposta sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de resgate de Cotas;
- (xi) Sugerir à Administradora a amortização de Cotas e a distribuição de rendimentos nos termos deste Regulamento;
- (xii) Exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas;
- (xiii) Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos detidos pelo Fundo e exercer a política de voto do Fundo de acordo com a política registrada na ANBIMA, cujo inteiro teor pode ser encontrado neste endereço: <http://www.rbcapitalam.com/> (na página principal, procurar o tópico “Informações Regulatórias”, depois clicar em “Política de Voto”);
- (xiv) Gerir os títulos e valores mobiliários do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

(xv) Aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

(xvi) Atender às comunicações feitas pela Administradora caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo nos termos do seu Regulamento, da legislação vigente aplicável e/ou dos atos normativos expedidos pela CVM.

Aplica-se a Gestora as mesmas regras referentes à renúncia, substituição ou descredenciamento previstas para a Administradora.

A Consultora Especializada proverá o Fundo dos seguintes serviços:

(i) Identificar, selecionar, avaliar e monitorar os Ativos Imobiliários, existentes ou que possam se tornar parte dos Ativos do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento, e dar suporte e aconselhar a Administradora com relação à alienação de Imóveis, das SPE e dos outros Ativos Imobiliários, conforme o caso;

(ii) Assessorar o Fundo, a Administradora e a Gestora em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de investimentos para integrarem a carteira do Fundo, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Ativos Imobiliários;

(iii) Desenvolver projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento em Ativos Imobiliários para o Fundo, em conjunto com a Gestora, e submetê-los à apreciação da Administradora;

(v) Acompanhar os terceiros contratados pelo Fundo em relação à administração e exploração dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;

(vi) Indicar à Administradora a empresa especializada que será responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação;

(vii) Disponibilizar à Administradora relatório contendo Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada às expensas do Fundo, referente ao valor de mercado dos Ativos Imobiliários integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no Laudo de Avaliação;

(viii) Auxiliar a Administradora na elaboração dos relatórios trimestrais e anuais referidos no Artigo 39, incisos II e V, alínea “d”, da Instrução CVM 472;

(ix) Exercer suas atividades no melhor interesse dos Fundo e dos Cotistas;

(x) Observar e fazer cumprir as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral, que lhe sejam aplicáveis;

(xi) Auxiliar a Administradora, por si ou por terceiros contratados pelo Fundo, na emissão dos boletos, no acompanhamento do correto pagamento pelos Locatários do aluguel, bem como no monitoramento periódico do pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., e o prêmio de seguro contratado pelos Locatários;

(xii) Acompanhar a vigência das apólices de seguro patrimonial, por meio da obtenção de declaração dos Locatários, contratantes das referidas apólices, atestando a suficiência das coberturas;

(xiii) Auxiliar o Fundo, por si ou por terceiros por ele contratados, na comercialização dos Ativos Imobiliários, na hipótese da não renovação da locação após o encerramento dos contratos de locação atípica ou dos contratos de locação convencional, sob o regime da Lei 8.245/91;

(xiv) Acompanhar, por si ou por terceiros contratados pelo Fundo, o desenvolvimento dos projetos de obras e dos serviços complementares a serem realizados nos Ativos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando ao que consta nos Contratos de Locação dos Imóveis CAIXA;

(xv) Indicar empresas especializadas a serem contratadas pelo Fundo, na forma estabelecida no Contrato de Consultoria Especializada, para realização das obras a serem realizadas nos Ativos Imobiliários; e

(xvi) Recomendar a implementação de melhorias, benfeitorias, manutenções corretivas, serviços complementares, reformas ou edificações, além da indicação, obtenção das propostas e análise dos orçamentos das empresas especializadas a serem contratadas pelo Fundo, às suas expensas, para a realização das respectivas obras ou prestações de serviços, assessorando o Fundo para a contratação destas empresas especializadas, visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

Características das Cotas

As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular. As Cotas serão, inicialmente, de classe única.

Foram emitidas 2.090.621 (dois milhões, noventa mil, seiscentas e vinte e uma) Cotas no âmbito da 1ª Emissão.

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

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

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas e assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Os Cotistas:

- (i) Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (ii) Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de julho e término em 31 de junho de cada ano.

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas à Administradora.

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, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

O Auditor Independente atualmente contratado pelo Fundo é a Grant Thornton Auditores Independentes, já qualificada acima.

Anualmente, serão contratadas, pela Administradora, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários para atualização de seus valores.

Assembleia Geral de Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do item 9.1.1 do Regulamento, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista no Capítulo IX do Regulamento.

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) Tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pela Administradora;
- (ii) Deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no item 9.1.2 do Regulamento;
- (iii) Deliberar sobre a destituição e/ou substituição da Administradora, bem como sobre a escolha de sua substituta;
- (iv) Deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, salvo com relação às emissões de novas cotas que vierem a ser aprovadas pela Administradora na forma deste Regulamento, conforme autorizado pelo inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472;
- (v) Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) Deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) Alteração do prazo de duração do Fundo;
- (viii) Deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) Eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) Apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (xi) Aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;

(xii) Alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM 472; e

(xiii) Deliberar sobre a destituição e/ou substituição da Gestora e/ou da Consultora Especializada, bem como sobre a escolha de sua respectiva substituta.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer dos casos previstos no artigo 17-A da Instrução CVM 472.

As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pela Administradora far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente à Administradora, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

Para efeito do disposto no item 9.2.3 do Regulamento, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas pela Administradora mediante processo de consulta formalizada em carta ou correio eletrônico (e-mail), a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

Da consulta formal deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, cujo instrumento de mandato tenha sido firmado há menos de 1 (um) ano.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 9.7.1 do Regulamento.

As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (x), (xi) e (xii) do item 9.1.1 do Regulamento, que correspondem às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do artigo 18 da Instrução CVM 472, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem cumulativamente, a maioria dos presentes na Assembleia Geral de Cotistas e:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais de que trata o item 9.7.1 do Regulamento deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

As demais regras e procedimentos para a Assembleia Geral de Cotistas estão estabelecidas no “Capítulo IX - Da Assembleia Geral de Cotistas e do Representante dos Cotistas” do Regulamento.

Distribuição de Resultados

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

O Fundo poderá, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas em um determinado período, conforme acima disposto, o seu pagamento deverá ser realizado no 12º (décimo segundo) Dia Útil subsequente ao último Dia Útil do término do mês do referido período de apuração.

Farão jus aos rendimentos de que tratam os itens acima, os titulares de Cotas no fechamento do último Dia Útil do término do mês do referido período de apuração.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Dissolução e Liquidação do Fundo

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as obrigações e despesas do Fundo.

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

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha de que trata o item 8.3 do Regulamento, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas 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 a Administradora do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 8.3 do Regulamento, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora e a Gestora de figurar como parte dos processos.

A Administradora e a Gestora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

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

- (i) O termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (iii) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

A Administradora divulgará as informações periódicas e eventuais sobre o Fundo, descritas nos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472, na periodicidade lá indicada, bem como informações relativas às Demonstrações Financeiras do Fundo, bem como as últimas Informações Trimestrais, nos termos da Instrução CVM 400, em sua página na rede mundial de computadores (www.oliveiratrust.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

As informações acima especificadas, simultaneamente à divulgação prevista no parágrafo acima, serão remetidas pela Administradora à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e, conforme o caso, às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

A Administradora deve prestar as informações periódicas sobre o Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

As informações ou documentos referidos acima poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos (www.oliveiratrust.com.br).

Adicionalmente, os documentos podem ser obtidos em (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=40189596000134>)

Histórico de cotações das Cotas

As Cotas de emissão do Fundo foram registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela B3, no âmbito da Oferta, sendo que o início dos negócios foi condicionado à obtenção de registro da Oferta. Deste modo, até o momento, não houve negociação de referidas Cotas, de modo que, para fins de atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, não é possível identificar a (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos, das Cotas do Fundo; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos das Cotas do Fundo; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses das Cotas do Fundo.

Multa pela Destituição Sem Justa Causa da Gestora e/ou da Consultora Especializada

Na hipótese de destituição da Gestora e/ou da Consultora Especializada, sem Justa Causa, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, aplicar-se-á o seguinte:

(a) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando no mínimo: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, a Gestora e/ou da Consultora Especializada, conforme o caso, não receberão qualquer indenização por conta da sua destituição; ou

(b) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, a Gestora e/ou a Consultora Especializada, conforme o caso, receberá(ão) uma multa indenizatória que será devida pelo Fundo à Gestora e/ou à Consultora Especializada, conforme o caso, equivalente a sua remuneração de Taxa de Administração prevista nas Cláusulas 10.1.2. e 10.1.3. a ser recebida por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição.

A Indenização pela Destituição Sem Justa causa será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor e/ou ao novo consultor especializado, conforme o caso, que venha a ser indicado em substituição à Gestora e/ou à Consultora Especializada, conforme o caso; ou: (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à Gestora e/ou à Consultora Especializada, conforme o caso, caso esta não houvesse sido destituída, observado o previsto no item (i) acima, caso a Nova Taxa de Gestão e/ou a nova Taxa de Consultoria não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Indenização pela Destituição Sem Justa causa, conforme prazo de pagamento estabelecido acima – sendo certo, desse modo, que a Indenização Destituição Sem Justa causa não implicará na redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo; tampouco em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento.

Não será devida nenhuma Indenização Destituição Sem Justa causa no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.

Cinco principais Fatores de Risco do Fundo

Risco de Diminuição da Liquidez e do Preço dos Imóveis em Razão das Restrições à Alienação do Imóvel para Terceiros

Nos termos dos Contratos de Locação, o Fundo, durante a vigência contratual, incluindo-se possíveis renovações, não poderá alienar o Imóvel a instituições financeiras e suas coligadas e controladas, exceto por aquelas que venham a atuar exclusivamente na qualidade de administrador de fundo de investimento imobiliário. Essa restrição apenas não será aplicável no caso em que a CAIXA se encontrar inadimplente com suas obrigações ou concordar expressa e previamente com a referida alienação.

Ainda, em caso de alienação do Imóvel a terceiros, quando permitido, a Indenização por Rescisão devida pela CAIXA ao novo proprietário, em caso de rescisão antecipada, será reduzida e passará a ser equivalente ao valor do aluguel devido pelo prazo remanescente do Contrato de Locação, limitada a 60 (sessenta) meses do aluguel.

A restrição de alienar os Imóveis para determinadas instituições financeiras, bem como a redução do valor da Indenização por Rescisão, poderão diminuir a liquidez dos Imóveis, caso o Fundo decida por alienar esses ativos no futuro. Essa diminuição da liquidez poderá reduzir o valor de venda dos Imóveis o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo, impactando a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Infração Contratual dos Contratos de Locação pelo Fundo

Nos termos dos Contratos de Locação, a infração de qualquer cláusula destes instrumentos sujeitará o infrator à multa equivalente a R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel, sem prejuízo da possibilidade de rescisão contratual de forma simultânea. Caso venha a infringir qualquer cláusula do Contrato de Locação, o Fundo poderá ter que arcar com as penalidades contratuais previstas no referido instrumento, inclusive a rescisão do referido Contrato de Locação. Qualquer um desses eventos poderá impactar a redução do patrimônio do Fundo e a redução de sua rentabilidade e dos seus Cotistas. Risco de Diminuição da Liquidez e do Preço dos Imóveis em Razão das Restrições à Alienação do Imóvel para Terceiros.

Risco Referente à Aplicação do Menor Índice de Atualização Monetária dos Aluguéis

Nos termos dos Contratos de Locação, os aluguéis pactuados serão atualizados pelo menor índice entre IPCA e IGP-M, conforme apurados a cada 12 meses. Não há como garantir que o índice de inflação que venha a ser utilizado para corrigir os aluguéis em cada ano refletirá a real inflação observada no mercado, bem como não há como garantir que esse índice esteja alinhado com os objetivos de investimento de cada investidor, considerando investimentos similares. A utilização do menor índice entre IPCA e IGP-M não é prática comum no mercado imobiliário e poderá diminuir a rentabilidade das Cotas do Fundo em comparação a outros investimentos similares, frustrando a expectativa de investimento dos investidores.

Risco Relacionado à Obrigação de Realizar/Pagar Intervenções/Benfeitorias nos Imóveis

Nos termos dos Contratos de Locação, o Fundo obrigou-se a realizar e implementar as intervenções/benfeitorias nos Imóveis, conforme determinadas pela CAIXA e especificadas em cada um dos Contratos de Locação, nas condições lá discriminadas e avençadas, e dentro dos prazos estabelecidos, devendo as intervenções iniciarem, obrigatoriamente, no primeiro ano de vigência do contrato, exceto em caso de inviabilidade a ser reconhecida por ambas as partes. A realização dessas benfeitorias dependerá da existência de recursos no caixa do Fundo em montante compatível com os referidos investimentos, bem como dependerá de outros fatores, tais como aprovações por parte dos poderes públicos e etc. Não há como garantir que o Fundo conseguirá implementar essas intervenções/benfeitorias no prazo acordado. Caso não faça, o Fundo poderá vir a ser penalizado pela CAIXA nos termos dos Contratos de Locação, o que poderá impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas. O valor reservado para as

#7703556v2Página 50 de 199

intervenções/benfeitorias foi estimado pela própria Caixa, com base nas condições atuais por ela avaliadas e informadas, e não foi objeto de avaliação independente pelo Fundo, portanto, poderá não ser suficiente para sua conclusão. Assim, o Fundo poderá ter que gastar recursos acima do previsto para viabilizar essas intervenções/benfeitorias e poderá não contar com tais recursos para concluí-las. Esses gastos adicionais também poderão impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Ainda, o Fundo obrigou-se a ressarcir a CAIXA dos custos relativos a eventuais benfeitorias necessárias e urgentes realizadas no Imóvel, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias após o recebimento da documentação comprobatória, ou autorizar por escrito o desconto nos aluguéis, excetuados os custos que eventualmente forem reembolsados pela seguradora responsável pelo seguro patrimonial. O Fundo poderá não ter liquidez para realizar o referido ressarcimento e poderá ter que se desfazer de parte de seu patrimônio, para honrar com a obrigação assumida contratualmente. O potencial desfazimento do seu patrimônio, bem como o ressarcimento desses valores pelo Fundo poderão impactar na redução do patrimônio do Fundo e na redução de seus resultados e na rentabilidade das Cotas.

Risco Relacionado à Renovação dos Contratos de Locação e Vacância

Os Contratos de Locação foram firmados entre o Fundo e a CAIXA pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses. Não há como garantir que, ao término desse prazo, o Contrato de Locação será renovado pela CAIXA e, mesmo que seja renovado, não há como garantir que o novo aluguel será fixado em montante adequado para rentabilizar o Fundo de forma adequada. A não renovação dos Contratos de Locação ou ainda a sua renovação por valores inferiores ao esperado poderão impactar a rentabilidade do Fundo e das suas Cotas. Em caso de não renovação de qualquer dos Contratos de Locação, o Fundo poderá sofrer com a vacância dos Imóveis, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo e das suas Cotas.

**4. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS
PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER
E DE MAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

Administradora, Custodiante e Escriturador	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201 CEP 22.640-102, Rio de Janeiro, RJ At.: Thiago de Gusmão Delfino dos Santos / Paulo Henrique Amaral Sá Tel.: (21) 3514-0000 E-mail: estrutura@oliveiratrust.com.br / ger2.fundos@oliveiratrust.com.br Website: www.oliveiratrust.com.br
Gestora	RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo, SP At.: Equipe RB Capital Asset Management - Real Estate Commercial Tel.: (11) 3127-2700 E-mail: re.commercial@rbcapitalam.com / juridico@rbcapital.com / ri@rbcapitalam.com Website: https://www.rbasset.com
Consultora Especializada	RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo, SP At.: Equipe RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Tel.: (11) 3127-2700 E-mail: juridico@rbcapital.com
Coordenador Líder	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Av. Paulista, 750 - 13º andar CEP 01310-908, São Paulo - SP At.: GEDIV - Gerência Nacional de Estruturação de Dívida - Nelson Gomes Cardim / Newton Luiz Fonseca / Dimitri Ojevan Tel.: (11) 3176-2128 / (11) 3236-8284 E-mail: gediv@caixa.gov.br / gediv03@caixa.gov.br Website: www.caixa.gov.br
Assessor Legal da Administradora	TAUIL CHEQUER MAYER BROWN Av. Juscelino Kubitschek, 1455, 5º, 6º e 7º andares, Vila Nova Conceição CEP 04543-011, São Paulo - SP At.: Bruno Cerqueira / João Bertanha Tel.: (11) 2504-4694

	E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com / jbertanha@mayerbrown.com Website: www.tauilchequer.com.br
Assessor Legal do Coordenador Líder	VEIRANO ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 16º andar CEP 04538-133, São Paulo - SP At.: Luiz Rafael Maluf Tel.: (11) 2313-5749 E-mail: rafael.maluf@veirano.com.br Website: www.veirano.com.br
Auditor Independente	GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES Av. Paulista, nº 37, 1º andar (conjunto 12), Bela Vista CEP 01311-000, São Paulo - SP At.: Felipe Lykissas Quintella Tel.: (11) 3886-5100 E-mail: felipe.quintella@br.gt.com Website: www.grantthornton.com.br

As declarações do Coordenador Líder, da Ofertante e da Administradora relativas ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontram-se, respectivamente, nos Anexos V, VI e VII deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição. A Oferta será realizada no Brasil, com intermediação do Coordenador Líder.

Deliberação sobre a Oferta

A realização da Oferta Secundária foi deliberada e aprovada com base na reunião ordinária do Conselho Diretor da CAIXA, de 18 de agosto de 2020, conforme extrato de ata nº 3064.

Quantidade de Cotas objeto da Oferta

A Ofertante está realizando uma oferta pública secundária de até 2.090.621 (dois milhões, noventa mil, seiscentas e vinte e uma) Cotas, totalizando o montante de até R\$ 216.797.397,70 (duzentos e dezesseis milhões, setecentos e noventa e sete mil, trezentos e noventa e sete reais e setenta centavos).

As Cotas serão adquiridas pelo Preço de Venda.

A Oferta será registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400, bem como na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA.

Distribuição Parcial

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, respeitado o Volume Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes deverão permanecer sob titularidade da Ofertante.

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas, desde que haja aquisição do Volume Mínimo da Oferta. O Coordenador Líder não presta garantia firme de colocação e de distribuição, razão pela qual não é responsável pela aquisição de eventual saldo de Cotas que não sejam adquiridas no âmbito da Oferta.

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta não será liquidada e será cancelada pelo Coordenador Líder, sendo que todos os Pedidos de Reserva e ordens de investimento serão automaticamente cancelados.

O Coordenador Líder não é responsável pela aquisição e pagamento de eventual saldo de Cotas que não seja adquirido no âmbito da Oferta.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Preço de Venda

No contexto da Oferta Secundária, o Preço de Venda é de R\$103,70 (cento e três reais e setenta centavos) por Cota.

Limites de aplicação em Cotas

O investimento mínimo de aplicação por Investidor é de 10 (dez) Cotas, equivalente a R\$ 1.037,00 (mil e trinta e sete reais). O limite máximo para investimento por Investidor no âmbito da Oferta é de (i) 9.643 (nove mil, seiscentas e quarenta e três) Cotas, totalizando o

#7703556v2Página 61 de 199

montante de R\$ 999.979,10 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e nove reais e dez centavos) para cada um dos Investidores Não Institucionais; e (ii) 209.062 (duzentas e nove mil e sessenta e duas) Cotas, totalizando o montante de R\$ 21.679.729,40 (vinte e um milhões, seiscentos e setenta e nove mil, setecentos e vinte e nove reais e quarenta centavos), para cada um dos Investidores Institucionais.

Público-Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que não estejam autorizadas a investir no Brasil nos termos da legislação e regulamentação em vigor ou por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 11.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional*” na página 68 deste Prospecto.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de venda das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas (i) foram emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota devidamente adquirida e paga confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) têm a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente adquiridas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não, podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) a Administradora, a Gestora e/ou a Consultora Especializada; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora, da Gestora e/ou da Consultora Especializada; (c) empresas ligadas à Administradora, a Gestora e/ou a Consultora Especializada, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os adquirentes de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos previstos na legislação específica.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas estão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3. As Cotas adquiridas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o pagamento das Cotas, a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472, o Código ANBIMA e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com os clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo; e (iii) que os representantes do Coordenador Líder recebam previamente, inclusive por meio eletrônico na página do Coordenador Líder, exemplares digitais dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das Cotas conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como Público-Alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional*”, na página 68 deste Prospecto;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a divulgação deste Prospecto e do Aviso ao Mercado, e anteriormente ao Procedimento de Alocação de Ordens, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;
- (iii) serão encaminhados à CVM (a) os materiais eventualmente utilizados, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação CVM 818, sendo certo que, no caso do material publicitário previsto no artigo 50, caput, da Instrução CVM 400, a sua utilização somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação e apresentação deste Prospecto Preliminar ou do Prospecto Definitivo à CVM; e/ou (b) os documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados, previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, §5º, da Instrução CVM 400;
- (iv) durante o Período de Reserva, o Coordenador Líder receberá os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400 e considerando os valores do Investimento Mínimo e do Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais;
- (v) os Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas poderão apresentar Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais considerados como Pessoas Vinculadas o Investimento Mínimo e o Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais. As Pessoas Vinculadas que realizarem seu Pedido de Reserva após o encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas estarão sujeitas ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, de forma que caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação, pelo Coordenador Líder, de Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que não tenham realizado Pedido de Reserva no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sendo os respectivos Pedidos de Reserva,

no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais, e as respectivas ordens de investimentos, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Institucionais, automaticamente canceladas. As Pessoas Vinculadas que realizarem seu Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não estarão sujeitas ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400 e, portanto, será permitida a colocação de Cotas junto a tais Investidores ainda que seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada. Não obstante, as Pessoas Vinculadas que apresentarem Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas estarão sujeitas ao Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;

- (vi) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Pedido de Reserva junto ao Coordenador Líder, sendo certo que os Pedidos de Reserva serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio, e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não ultrapassarem o Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais. Caso este limite máximo seja ultrapassado, o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado, conforme disposto na Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional*”, na página 68 deste Prospecto;
- (vii) o Volume Total da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder poderá reduzir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, até o Volume Mínimo da Oferta;
- (viii) os Investidores Institucionais, inclusive aquele que seja considerado como Pessoa Vinculada e que esteja interessado em investir em Cotas, deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme o disposto no item (ix) abaixo. **O INVESTIDOR CONSIDERADO COMO PESSOA VINCULADA ESTARÁ LIMITADO, NO LIMITE INDIVIDUAL OU AGREGADO, A ADQUIRIR O MONTANTE EQUIVALENTE AO INVESTIMENTO MÁXIMO PARA INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS E O INVESTIMENTO MÁXIMO PARA INVESTIDORES INSTITUCIONAIS, CONFORME O CASO. QUAISQUER VALORES QUE EXCEDEREM ESSE LIMITE SERÃO CANCELADOS, CONFORME O CASO. TAL PARTICIPAÇÃO NÃO DEVERÁ OCASIONAR REDUÇÃO SUBSTANCIAL NA LIQUIDEZ DAS COTAS DO FUNDO RELATIVAMENTE A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA;**
- (ix) no último dia do Período de Reserva, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Cotas a ser adquirida, inexistindo recebimento de reserva, observados o Investimento Mínimo e Investimento Máximo para Investidores Institucionais;
- (x) será conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, o Procedimento de Alocação de Ordens, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400 e do Contrato de Distribuição, para verificação se (a) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; e (b) o Volume Total da Oferta foi atingido; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, a alocação das Cotas, bem como o Volume Total da Oferta definitivo;
- (xi) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizará a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Contrato de Compra e Venda de Cotas e o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso;

- (xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta;
- (xiv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a aquisição das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 400; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (xv) o Volume Total da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Período de Aquisição, mediante a celebração, pelos Investidores, do respectivo Contrato de Compra e Venda de Cotas e o Termo de Adesão ao Regulamento, os quais serão celebrados por meio dos respectivos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento e Pedidos de Reserva, a critério da Ofertante, em conjunto com o Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração devida à Administradora bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- (xvi) a liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação, que liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3;
- (xvii) não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas. O Fundo poderá, mas não obrigatoriamente contratará, o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Cotas; e
- (xviii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente o Regulamento e a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 77 e seguintes deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**

Período de Reserva

Os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais deverão ser realizados no Home Broker da CAIXA no período compreendido entre os dias 25 de novembro de 2021 e 13 de dezembro de 2021, inclusive, conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 72 deste Prospecto. Os Investidores Não Institucionais poderão realizar mais de um pedido no sistema, observado Investimento Máximo

para Investidores Não Institucionais, desde que sejam realizadas nas mesmas condições da reserva já realizada.

Período de Reserva para Pessoas Vinculadas

Os Pedidos de Reserva preenchidos por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão ser realizados no Home Broker da CAIXA no período compreendido entre os dias 25 de novembro de 2021 e 26 de novembro de 2021, inclusive, conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 72 deste Prospecto.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores, gestores e/ou administradores, conforme o caso, pessoa física ou jurídica, do Coordenador Líder, do Fundo, da Administradora, da Gestora, da Consultora Especializada e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição; (ii) cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau das pessoas referidas no subitem “(i)” acima; (iii) controladores, administradores, empregados, operadores e demais prepostos da Administradora, do Fundo ou do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora, à Gestora, à Consultora Especializada ou ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora, a Gestora, a Consultora Especializada ou o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora, da Gestora, da Consultora Especializada ou do Coordenador Líder; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pela Consultora Especializada ou pelo Coordenador Líder, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, à Gestora, à Consultora Especializada ou ao Coordenador Líder, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(iii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Oferta Não Institucional

O Volume Total da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder poderá reduzir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, até o Volume Mínimo da Oferta.

Durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverá realizar a reserva de Cotas mediante o preenchimento de Pedidos de Reserva no Home Broker da CAIXA, sendo certo que os Pedidos de Reserva serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não ultrapassarem o Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais. Caso este limite máximo seja ultrapassado, o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado.

Os Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas poderão apresentar Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais considerados como Pessoas Vinculadas o Investimento Mínimo e o Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais. As Pessoas Vinculadas que realizarem seu Pedido de Reserva após o encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, estarão sujeitas ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, de forma que caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação, pelo Coordenador Líder, de Cotas junto

a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, com exceção dos Pedidos de Reserva enviados por Pessoas Vinculadas durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais, e as respectivas ordens de investimentos, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Institucionais, automaticamente canceladas.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Coordenador Líder. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, o Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, observado, no entanto, que, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, com exceção àqueles Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas;
- (ii) no âmbito do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Pedidos de Reserva em observância ao disposto na Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critérios de Colocação da Oferta Institucional*”, na página 68 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados pelo Coordenador Líder a cada Investidor Não Institucional que tenha celebrado Pedido de Reserva diretamente junto ao Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(v)” abaixo, limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva;
- (iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no item (iv) acima, no mesmo dia da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva poderá ser automaticamente cancelado. Para mais informações sobre a liquidação da Oferta, inclusive sobre a possibilidade de falha na liquidação, vide Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Liquidação da Oferta*” na página 69 deste Prospecto;
- (v) O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva; e
- (vi) na Data de Liquidação, a B3 entregará a cada Investidor Não Institucional a quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta*”, na página 70 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio prevista na Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional*”, na página 68 deste Prospecto. Caso tal alocação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (iv) e (vi) acima, e na Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta*”, na página 70 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS

#7703556v2Página 67 de 199

PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 77 A 94 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM NO HOME BROKER DA CAIXA E/OU SEU GERENTE DE ATENDIMENTO, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; E (III) ENTREM EM CONTATO COM SEU GERENTE DE ATENDIMENTO PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS.

AS RELAÇÕES COM CLIENTES E OUTRAS CONSIDERAÇÕES DE NATUREZA COMERCIAL OU ESTRATÉGIA DA CAIXA, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 3º DO ARTIGO 33 DA INSTRUÇÃO CVM 400, NÃO SERÃO CONSIDERADAS NA ALOCAÇÃO DOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS EM NENHUMA HIPÓTESE.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que tenham apresentado seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, seja inferior ao Volume Total da Oferta, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o Volume Total da Oferta destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional) serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, mesmo que tenham apresentado seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, não sendo consideradas frações de Cotas. Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica da CAIXA poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas no âmbito da Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais interessados em adquirir Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder no último dia do Período de Reserva, indicando a quantidade de Cotas a ser adquirida, inexistindo recebimento de reserva, sendo certo que os Investidores Institucionais considerados Pessoas Vinculadas estarão sujeitos ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. A vedação aqui prevista não será aplicável aos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas e que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitado o Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais;

- (iii) cada um dos Investidores Institucionais interessados em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá adquirir e o Preço de Venda total a ser pago;
- (v) os Investidores Institucionais deverão realizar o pagamento das Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, até as 12h00 (doze horas) da Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada. Para mais informações sobre a liquidação da Oferta, inclusive sobre a possibilidade de falha na liquidação, vide Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Liquidação da Oferta*” na página 69 deste Prospecto;
- (vi) na Data de Liquidação, a B3 entregará a cada um dos Investidores Institucionais a quantidade de Cotas por ele adquirida.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iv) e (v) acima, e na Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta*”, na página 70 abaixo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá Procedimento de Alocação de Ordens no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação das Cotas junto aos investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo os respectivos Pedidos de Reserva, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais, e as respectivas ordens de investimento, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Institucionais, automaticamente cancelados, com exceção àqueles Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, observada a Aplicação Máxima para Investidores Não Institucionais.

Observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional e o critério de rateio da Oferta Institucional, as ordens serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, assegurando tratamento aos investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3.

Liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação.

Caso o Volume Mínimo da Oferta seja atingido após a conclusão da liquidação da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado retornará à Ofertante.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Venda, sem prejuízo da possibilidade do Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder encerrará a Oferta e a Administradora deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem qualquer rendimento ou atualização, com dedução, se for o caso, de taxas e/ou despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, conforme aplicável.

Procedimentos para aquisição das Cotas

A aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Venda, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que adquirir perante o Coordenador Líder, observados os procedimentos de colocação e o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.

A aquisição de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço de Venda, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos na ordem de investimento.

Formador de Mercado

Não haverá contratação de Formador de Mercado no âmbito da presente Oferta.

O Fundo, representado pela Administradora, pode vir a contratar um ou mais Formadores de Mercado. O Formador de Mercado, se contratado, atuará conforme regulamentação da Instrução da CVM 384, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da B3. O Formador de Mercado, se contratado, realizará operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas de emissão do Fundo. As obrigações do Formador de Mercado deverão estar previstas em instrumento de contratação específico, que deverá observar a legislação aplicável.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que os autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Ofertante e/ou pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pela Ofertante, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente ao Coordenador Líder, até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores se tornam ineficazes.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes dos Prospectos que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, o Coordenador Líder deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Contrato de Distribuição

Não foi celebrado Contrato de Distribuição de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM 400, considerando que a Ofertante e o Coordenador Líder são a mesma pessoa.

Nesse sentido, nos termos da Instrução CVM 400, todas as informações obrigatórias que devem constar do Contrato de Distribuição, conforme aplicável, constam do presente Prospecto.

As condições da distribuição, no que concerne à colocação das Cotas, seu valor total e condições específicas, e a garantia de subscrição prestada pelo Coordenador Líder se encontram na página 61 da Seção “Características da Oferta” deste Prospecto.

O demonstrativo dos custos da distribuição se encontra na página 72 da Seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste Prospecto.

Abaixo, segue breve histórico das atividades desenvolvidas pelo Coordenador Líder:

Coordenador Líder

A Caixa Econômica Federal foi criada em 1861, sendo uma empresa 100% pública que atende não só os seus clientes bancários, mas todos os trabalhadores formais do Brasil, estes por meio do pagamento de FGTS, PIS e seguro-desemprego, beneficiários de programas sociais e apostadores das loterias. Possui a terceira marca mais valiosa do mercado segundo estudo da *Brand Finance*, publicado na edição anual das 100 marcas mais valiosas presentes no Brasil. Ao final de 2019, a Caixa Econômica Federal tem aproximadamente R\$1,29 trilhão de ativos com uma base de 90 milhões de clientes por todo o país.

A Caixa Econômica Federal assessora seus clientes bem como as empresas interessadas na captação de recursos por meio de operações de mercado de capitais, fazendo a coordenação, colocação e distribuição de ativos nos mercados de renda fixa e variável, como ações, debêntures, notas promissórias, Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Fundos de Investimento Imobiliários (FII), fusões e aquisições, operações de IPO e follow on. Nos últimos 5 anos a Caixa Econômica Federal atuou em 42 operações de renda fixa e variável, que totalizaram R\$24,31 bilhões e R\$29,48 bilhões, respectivamente, tendo participado da distribuição de 53 fundos de investimento imobiliários e distribuiu R\$9,1 bilhões em CRI.

Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas, referentes à Oferta, serão arcadas exclusivamente pelo Ofertante. Ressalta-se que o Fundo não arcará com os Custos da Oferta, por se tratar de oferta secundária, nos termos da Instrução CVM 472.

Custos da Oferta

Comissões e Despesas ⁽¹⁾	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta
Assessores Legais	578.834,49	0,2769	0,2669%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,1518	0,1463%
Taxa de Distribuição na B3	88.233,78	0,0422	0,0406%
Taxa de Análise B3	12.354,69	0,0059	0,0056%
Assessor Imobiliário	35.000,00	0,0167	0,0161%
Outras Despesas ⁽²⁾	40.000,00	0,0191	0,0184%
Total	1.071.737,32	0,5126	0,4939%

⁽¹⁾ Valores arredondados e estimados, considerando o volume base de R\$ 216.797.397,70 (duzentos e dezesseis milhões, setecentos e noventa e sete mil, trezentos e noventa e sete reais e setenta centavos).

⁽²⁾ Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta.

Adicionalmente aos custos acima, as Cotas mantidas em conta de custódia na B3 estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela B3, e a política aplicável ao agente de custódia, cabendo ao Investidor interessado verificar a taxa aplicável. O pagamento destes custos será de responsabilidade do respectivo Investidor.

Caso, após o pagamento de todos os custos acima, haja eventual diferença a pagar, esta será suportada pelo Coordenador Líder.

Caso, após o pagamento de todos os custos acima, haja algum valor remanescente, tal valor será revertido ao Coordenador Líder.

Taxa de Registro da Oferta: As cópias dos comprovantes do recolhimento das Taxas de Registro, relativas à distribuição pública das Cotas, foram apresentadas à CVM quando da solicitação do registro da presente Oferta.

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	13 de outubro de 2021
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado Divulgação do Prospecto Preliminar	18 de novembro de 2021
3.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	18 de novembro de 2021
4.	Início do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	25 de novembro de 2021
5.	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	26 de novembro de 2021
6.	Encerramento do Período de Reserva	13 de dezembro de 2021
7.	Data de envio das ordens de investimento dos Investidores Institucionais	13 de dezembro de 2021
8.	Obtenção do registro da Oferta na CVM	21 de dezembro de 2021
9.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	22 de dezembro de 2021
10.	Procedimento de Alocação de Ordens	22 de dezembro de 2021
11.	Data de Liquidação das Cotas	27 de dezembro de 2021
12.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	28 de dezembro de 2021

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e/ou Anúncio de Início, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 70 deste Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados.

As Cotas adquiridas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o pagamento das Cotas, o encerramento da Oferta e a finalização dos procedimentos operacionais da B3.

Taxa de Distribuição Primária

Não será devida pelos Investidores taxa de distribuição primária. Os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade exclusiva da Ofertante.

Outras Informações

Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado em 13 de outubro de 2021 pela Colliers e encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo IV.

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

Antes de adquirir as Cotas, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial os fatores de risco “Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade”, na página **Error! Bookmark not defined.** deste Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade.

Declarações do Coordenador Líder, da Ofertante e da Administradora

As declarações do Coordenador Líder, da Ofertante e da Administradora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas ao presente Prospecto como os Anexos V, VI e VII, respectivamente.

Informações sobre 1ª Emissão de Cotas do Fundo

A 1ª Emissão foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de 1ª (primeira) Alteração ao Regulamento do Navarra Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pela Administradora em 02 de junho de 2021, e contou com a emissão de 2.090.621 (dois milhões, noventa mil, seiscentas e vinte e uma) Cotas, perfazendo o montante total de R\$ 216.797.397,70 (duzentos e dezesseis milhões, setecentos e noventa e sete mil, trezentos e noventa e sete reais e setenta centavos), distribuídas por meio de oferta pública, com esforços restritos de colocação, realizada nos termos da Instrução CVM 476, e que foram inteiramente subscritas e integralizadas pela Ofertante, por meio da celebração do boletim de subscrição de cotas da 1ª Emissão, sendo: (i) R\$ 22.649.608,94 (vinte e dois milhões, seiscentos e quarenta e nove mil, seiscentos e oito reais e noventa e quatro centavos) em moeda corrente nacional; e (ii) R\$ 186.412.491,06 (cento e oitenta e seis milhões, quatrocentos e doze mil, quatrocentos e noventa e um reais e seis centavos) em Ativos Imobiliários. A 1ª Emissão teve início em 07 de outubro de 2021 e foi encerrada em 11 de outubro de 2021.

O valor nominal unitário das Cotas foi de R\$ 100,00 (cem reais).

Os recursos oriundos da 1ª (primeira) emissão de cotas foram destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários e o pagamento de despesas do Fundo.

Ainda, ressaltamos que a valorização percentual dos ativos adquiridos com os recursos da primeira emissão não é significativa, considerando que entre a aquisição dos Ativos Imobiliários e a presente data, foi decorrido um intervalo de tempo menor do que seis meses. Ainda considerando o pequeno intervalo tempo, os Ativos Imobiliários não tiveram valores atualizados em suas demonstrações contábeis.

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução CVM 400.

A Administradora e o Coordenador Líder se comprometem a disponibilizar as Demonstrações Financeiras do Fundo, bem como as últimas Informações Trimestrais, conforme aplicável e nos termos da Instrução CVM 400, nos endereços indicados abaixo, sendo incorporados por referência a este Prospecto.

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora ou do Coordenador Líder, nos endereços e *websites* indicados abaixo. Para a obtenção de cópias do Regulamento, os interessados deverão consultar o website da Administradora, da CVM e da B3 indicados abaixo. Para a obtenção de cópias do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Coordenador Líder no endereço indicado abaixo. Para a obtenção de cópias do Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta, os interessados deverão consultar o *website* da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 indicados abaixo:

Administradora

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

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201

CEP 22.640-102, Rio de Janeiro - RJ

Website: www.oliveiratrust.com.br

Para acessar o documento procurado, neste *website*, clicar na aba “Canal do Investidor”, em seguida acesse “Acesse o Web App”, no campo de busca por emissores insira “FII CAIXA AGÊNCIAS” e em seguida clique no documento desejado.

Coordenador Líder

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Av. Paulista, 750 - 13º andar

CEP 01310-908, São Paulo - SP

Website: <http://www.caixa.gov.br/ofertaspublicasemandamento>

Para acessar o documento procurado, neste *website*, acessar no item “Ofertas Públicas” e, então, clicar no título do documento correspondente.

CVM

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010, São Paulo - SP

Website: www.cvm.gov.br

Para acessar o documento procurado, neste *website* acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, em seguida em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, em seguida “Ofertas Públicas”, depois em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas em Análise”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário” na coluna “Secundárias”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências”, e, então, localizar o documento procurado.

B3

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48

CEP 18970-020, São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br

Para acessar o documento procurado, neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Ofertas em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências” e, então, localizar o documento procurado.

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas à Política de Investimentos, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Investidores devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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

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 sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Riscos Relativos ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

Riscos de mercado ou relacionados a fatores macroeconômicos em geral

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, as taxas de juro, os preços, ágios, deságios e liquidez dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os Cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros. O cotista deve estar ciente de que nem o Fundo, nem qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora, se responsabilizará ou será obrigado a pagar qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais ou fatores macroeconômicos em geral.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundos de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos.

Recentemente, o Brasil e demais partes do mundo vêm sofrendo com o surto do Coronavírus (Covid-19) e as consequentes paralisações em escala global em razão de tal surto podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global, podendo impactar diretamente os negócios do Fundo e seus resultados. Os impactos da pandemia mundial provocada pelo Covid-19 podem resultar no inadimplemento e/ou renegociação dos aluguéis pelos locatários dos imóveis detidos pelo Fundo, bem como na redução da demanda por imóveis comerciais e na receita auferida pelos proprietários de imóveis, o que pode causar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

Além disso, o recente surto global do Covid-19 pode ter impactos nas relações de trabalho, de maneira temporária ou permanente, podendo causar uma migração dos trabalhos presenciais para as modalidades de trabalho remoto. Caso essa migração para as modalidades de trabalho remoto, de maneira temporária ou permanente, seja verificada, poderá afetar adversamente a condução dos negócios no mercado imobiliário especialmente em relação aos potenciais do ativo do Fundo do setor agências, e, consequentemente, poderá ter um efeito adverso aos negócios do Fundo e impactar a rentabilidade e liquidez das Cotas no mercado secundário.

Risco institucional

As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros e bolsa, que são afetados pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O cotista deve estar ciente de que nem o Fundo, nem qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora, a Gestora ou a Consultora Especializada se responsabilizará ou será obrigado a pagar qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais ou outros eventos.

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, mas não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulações que impactem diretamente o local do(s)

empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de resultados variáveis, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá essencialmente das receitas provenientes dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo e de seus ativos. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos de locação dos imóveis investidos.

Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode impactar adversamente o preço dos imóveis.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil.

O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, e em imóveis a serem adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos antecessores ou vendedores de tais imóveis, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (*due diligence*), o que poderá (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Ressalte-se que nos termos do artigo 27 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (Lei de Locações), os locatários de um determinado imóvel possuem direito de preferência em caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento de um imóvel, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. A aquisição de um determinado imóvel pelo Fundo pode implicar a necessidade de notificação de determinado locatário e consequente exercício do seu direito de preferência, impactando a capacidade de o Fundo adquirir total ou parcialmente um determinado imóvel.

Adicionalmente ao previsto nos parágrafos do “*Riscos Relacionados ao Contrato de Locação*” abaixo, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel, que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo 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.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Riscos de crédito e riscos decorrentes da locação dos imóveis do Fundo

Existe o risco de vacância, mesmo que a administradora do Ativo Imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral da Ofertante, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista.

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo, especialmente em relação à receita de locação, alteração dos valores dos aluguéis praticados e vacância. No tocante à receita de locação, a inadimplência dos Locatários no pagamento de aluguéis e/ou dos encargos da locação implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do Fundo. Nesse caso, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo. Com relação às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos Ativos Imobiliários e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores desses ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas.

O Fundo poderá não ter sucesso na renovação dos contratos de locação ou arrendamento já existentes no mesmo valor atualmente contratado. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo (os quais são atribuídos aos locatários ou arrendatários, conforme o caso) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da

#7703556v2Página 82 de 199

esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os referidos bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

O inadimplemento nos pagamentos de aluguéis, a insolvência financeira, reorganização ou um aumento da taxa de vacância dos Imóveis do Fundo resultarão em uma redução da receita do Fundo, uma vez que a receita de aluguéis representa uma parte substancial da receita total do Fundo. Qualquer inadimplemento nos pagamentos de aluguel ou vacância parcial dos imóveis poderá reduzir temporariamente os fluxos de receita do Fundo até que novos locatários sejam encontrados. Além disso, ocorrendo tais eventos, o Fundo poderá não conseguir cumprir seus compromissos financeiros nas datas acordadas, o que resultaria na necessidade de chamar os Cotistas a arcar com despesas do Fundo. Os locatários poderão não pagar as multas, penalidades e/ou indenizações aplicáveis devidas ao Fundo nas hipóteses de rescisão antecipada dos contratos de locação, caso em que a receita do Fundo pode ser comprometida, afetando negativamente os resultados financeiros do Fundo e o retorno aos Cotistas

Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado Imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Risco de aumento dos custos de obras

O Fundo poderá ter que assumir eventual aumento dos custos de reformas dos Ativos Imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que captar recursos via emissão de novas cotas ou reprogramar o cronograma físico-financeiro das obras já dispostas no contrato de locação para que as mesmas sejam concluídas. Consequentemente, os Cotistas poderão ter suas participações diluídas caso não exerçam o direito de preferência de subscrição das novas cotas e ter a rentabilidade projetada reduzida.

Riscos ambientais

Os imóveis do Ativo Imobiliário estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o Ativo Imobiliário do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências diretas e/ou indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e à Administradora.

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Por fim, no âmbito do processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo com relação aos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio do Fundo, não é possível assegurar a regularidade ambiental e inexistência de passivos ambientais relacionados a tais imóveis, bem como a inexistência de procedimentos de fiscalização ou autuação ambiental envolvendo os imóveis e/ou atividades neles desenvolvidas.

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades

governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

- (i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;
- (ii) Risco de alterações na Legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e
- (iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FII's, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco operacional

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
- pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
- alterações nas regras da legislação urbana vigente; e

- concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou arrendatários dos Ativos Imobiliários, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do Ativos Imobiliários. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários, os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de sinistro

Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Risco de alteração do zoneamento

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de Ativos Imobiliários. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento e/ou suas expansões. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos.

Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos relacionados à regularidade dos imóveis

A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, consequentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo, além disso os Ativos Imobiliários dependem de determinadas obras, bem como da regularização de determinadas aprovações e licenças perante o poder público, que, caso não obtidas, poderão afetar diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo, mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Importante observar que os imóveis que compõem os Ativos Imobiliários do Fundo dependem de diversos cadastros perante órgãos estaduais e municipais, e, por conseguinte, obtenção e regular manutenção de licenças e alvarás dos órgãos competentes, como, por exemplo, Prefeitura local e Corpo de Bombeiros estadual, para a devida instalação, operação e funcionamento das sociedades que ocupam os imóveis.

No tocante às licenças de responsabilidade da Prefeitura local, destacam-se o Habite-se a Licença de Instalação e Funcionamento. O Habite-se atesta que as edificações realizadas nos imóveis foram concluídas de acordo com os projetos aprovados perante as autoridades competentes e em conformidade com a legislação municipal, não possuindo prazo de validade. A Licença de Funcionamento, por seu turno, é o documento hábil para autorizar o desenvolvimento de atividades empresariais nos imóveis. Desse modo, as ocupações exercidas nos imóveis e os desenvolvimentos de atividades empresariais sem as mencionadas licenças imobiliárias implica no risco de aplicação de multas, com possibilidade de interdição, que pode ser determinada pelo período necessário à obtenção das licenças, ou, em caso de impossibilidade, pode haver a lacração definitiva dos estabelecimentos.

Com relação ao documento de responsabilidade do Corpo de Bombeiros, ressalta-se que a inexistência de Auto de Vistoria (AVCB) pode ensejar na autuação pelo referido órgão, com a aplicação das penalidades gradativas e/ou cumulativas, que podem ser desde notificações, multas e até, em casos mais extremos, interdição do estabelecimento. Ainda, tal fato pode acarretar na (i) recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil do proprietário dos imóveis por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

Nesse sentido, o Fundo não pode assegurar que atualmente possui, para todos os imóveis, seja em seu nome ou em nome de sociedades locatárias, licenças e/ou alvarás válidos e com

indicação correta das áreas de superfícies e/ou construídas dos imóveis, sendo certo que reconhece que a ausência de regularização poderá gerar óbices às ocupações de terceiros atualmente exercidas e, por conseguinte, eventuais prejuízos financeiros advindos por multas dos órgãos competentes, que podem ser direcionadas tanto ao Fundo, na qualidade de proprietário, e/ou aos ocupantes. Na hipótese de sanções aplicadas às sociedades locatárias, ressalta-se que as atividades empresariais desenvolvidas nos imóveis poderão ser paralisadas durante todo o tempo necessário para a regularização perante os órgãos competentes ou, em casos mais extremos, de maneira definitiva, o que comprometerá drasticamente o recebimento de valores locatícios pelo Fundo.

Ainda, não é possível assegurar que as licenças de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Ativos Imobiliários que compõem o portfólio do Fundo e para o Fundo.

Importante considerar, ainda, que o cenário de pandemia do Covid-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos inerentes à obtenção, retificação e/ou renovação das licenças imobiliárias em questão.

Por fim, frisa-se que a estratégia comercial do Fundo pode ser afetada negativamente em caso de aplicação de multas pelos órgãos competentes e interdição dos estabelecimentos em decorrência da não obtenção, não retificação e/ou não renovação de alvarás e/ou licenças exigidos, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros do Fundo.

Risco do exercício de opção de compra dos imóveis

Conforme cláusula nos Contratos de Locação, fica reservado à Caixa o direito de exercer opção de compra do imóvel ao final do prazo de locação. O exercício desse direito constitui risco de liquidação antecipada do Fundo, o que poderá frustrar investimentos de longo prazo pretendido pelo Cotista, bem como eventual prejuízo caso, à época, as condições imobiliárias não sejam favoráveis aos ativos imobiliários, considerando que a definição do preço do imóvel será mediante valor de mercado.

Riscos Relacionados ao Fundo e à Oferta

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre tais ativos.

Risco relativo às novas emissões de Cotas

O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, pode precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas. No entanto, parte do montante arrecadado nas novas emissões de cotas será destinada a realização de obras, de acordo com os contratos de locação. Desta maneira, poderá haver uma redução do retorno esperado pelos Cotistas.

Ainda, no caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, com ou sem utilização do Capital Autorizado, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários, que terão as suas participações no Fundo diluídas. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, o que poderá impactar de forma adversa o Fundo e poderá impactar de forma adversa os cotistas minoritários.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo

Eventual venda dos Ativos Imobiliários pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo, o que pode gerar prejuízo aos Cotistas.

Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais

ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Risco de Crédito da Ofertante

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito da Ofertante, única locatária dos contratos de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. A Administradora não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos Ativos Imobiliários, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Renda Fixa serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco do Investimento nos Ativos de Renda Fixa

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Renda Fixa e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Renda Fixa 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.

Riscos do Uso de Derivativos

Não obstante a política de investimento do Fundo vedar a realização de operações com derivativo, a alocação de recursos em Ativos de Renda Fixa poderá expor o Fundo indiretamente à contratação deste tipo de operação. A exposição à operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência das construções, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, incluindo processos trabalhistas. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Custos de manutenção do Fundo

Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo com pagamento de Taxa de Administração, também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do Cotista.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, incluindo aquela proposta no Projeto de Lei nº 1.952, de 2 de abril de 2019.

Adicionalmente, nos termos da Lei 8.668, conforme alterada pela Lei 9.779, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas.

Em razão da Lei 12.024, os rendimentos advindos dos CRI e das LCI auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação, extinguindo referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidente sobre os CRI e as LCI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI e às LCI, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

A Lei 9.779, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei 11.033, conforme alterada

#7703556v2Página 91 de 199

pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, 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.

Riscos tributários relativos ao Projeto de Lei nº 2.337/2021

Em 25 de julho de 2021 o Ministério da Economia apresentou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei nº 2.337/2021 que altera a legislação do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza das pessoas físicas e das pessoas jurídicas e da contribuição social sobre o lucro líquido, o qual se encontra em discussão no Congresso Nacional. Não há como garantir que o Projeto de Lei não seja alterado de forma a afetar negativamente os fundos de investimento imobiliário, sendo que, nessa hipótese, os rendimentos dos Cotistas poderão ser afetados significativamente.

Risco de Tributação em Decorrência de Aquisição de Cotas no Mercado Secundário

A Administradora necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das cotas do Fundo, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio à Administradora para o cálculo correto do valor a ser pago a título de imposto de renda (“IR”) no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para a Administradora, quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas será considerado R\$ 0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregue as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades à Administradora, e ao Consultor Imobiliário sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pela Administradora e/ou pelo Consultor Imobiliário, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de descontinuidade

Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, e/ou pelo Coordenador Líder nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Depreciação do investimento

Existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

Risco de imagem

A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar os ativos pertencentes ao Fundo podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis e o valor das Cotas do Fundo.

Riscos jurídicos

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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco da morosidade da Justiça Brasileira

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

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros

O Fundo poderá deter participação em Ativos Imobiliários, cuja administração seja realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de alteração do Regulamento

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias

O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias comerciais. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, pode precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se

disponíveis, que estes serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar na disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse de investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;
- *research reports* sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
- demonstrações financeiras do Fundo e de seus inquilinos.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de prazo

Considerando que a aquisição das Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de conflito de interesse

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

Risco Relacionados aos Contratos de Locação

Risco Referente à Aplicação do Menor Índice de Atualização Monetária dos Aluguéis

Nos termos dos Contratos de Locação, os aluguéis pactuados serão atualizados pelo menor índice entre IPCA e IGP-M, conforme apurados a cada 12 meses. Não há como garantir que o índice de inflação que venha a ser utilizado para corrigir os aluguéis em cada ano refletirá a real inflação observada no mercado, bem como não há como garantir que esse índice esteja alinhado com os objetivos de investimento de cada investidor, considerando investimentos similares. A utilização do menor índice entre IPCA e IGP-M não é prática comum no mercado imobiliário e poderá diminuir a rentabilidade das Cotas do Fundo em comparação a outros investimentos similares, frustrando a expectativa de investimento dos investidores.

Risco de Sinistro Total de um Imóvel

Na hipótese de sinistro total de um determinado Imóvel, a CAIXA terá a opção de: (a) decidir pela recomposição do Imóvel; ou (b) pela rescisão do respectivo Contrato de Locação. No caso

de optar pela reconstrução, o valor da indenização do referido seguro será utilizado pela CAIXA para a reconstrução do Imóvel, conforme apurado por sociedade idônea e com notória especialização na área. Na hipótese de optar pela rescisão do Contrato de Locação a CAIXA deverá: (I) repassar ao Fundo a integralidade dos valores de indenização a ela pagos em decorrência do seguro patrimonial; e (II) pagar ao Fundo o montante correspondente à diferença, se houver e se positiva, entre o valor devido pela Indenização por Rescisão e o valor da indenização paga em decorrência do seguro patrimonial e do seguro de perda de aluguel. No caso de a CAIXA optar pela reconstrução, não há como garantir que o valor do seguro patrimonial será suficiente para reconstruir o Imóvel. Adicionalmente, no caso de a CAIXA optar pela rescisão do Contrato de Locação, não há como garantir que o valor a ser pago ao Fundo pelos seguros e pela CAIXA ao Fundo será suficiente para reconstruir o Imóvel. Em qualquer um dos casos, o Fundo poderá ter que utilizar recursos próprios para cobrir a diferença necessária para a reconstrução do Imóvel. Ainda, no caso de rescisão do Contrato de Locação, além de ter que eventualmente custear a reconstrução do Imóvel, o Fundo ainda não terá mais o direito ao aluguel devido pela CAIXA. Qualquer um desses eventos poderá reduzir o patrimônio do fundo e sua rentabilidade, prejudicando os seus Cotistas.

Risco de Diminuição da Liquidez e do Preço dos Imóveis em Razão das Restrições à Alienação do Imóvel para Terceiros

Nos termos dos Contratos de Locação, o Fundo, durante a vigência contratual, incluindo-se possíveis renovações, não poderá alienar o Imóvel a instituições financeiras e suas coligadas e controladas, exceto por aquelas que venham a atuar exclusivamente na qualidade de administrador de fundo de investimento imobiliário. Essa restrição apenas não será aplicável no caso em que a CAIXA se encontrar inadimplente com suas obrigações ou concordar expressa e previamente com a referida alienação.

Ainda, em caso de alienação do Imóvel a terceiros, quando permitido, a Indenização por Rescisão devida pela CAIXA ao novo proprietário, em caso de rescisão antecipada, será reduzida e passará a ser equivalente ao valor do aluguel devido pelo prazo remanescente do Contrato de Locação, limitada a 60 (sessenta) meses do aluguel.

A restrição de alienar os Imóveis para determinadas instituições financeiras, bem como a redução do valor da Indenização por Rescisão, poderão diminuir a liquidez dos Imóveis, caso o Fundo decida por alienar esses ativos no futuro. Essa diminuição da liquidez poderá reduzir o valor de venda dos Imóveis o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo, impactando a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Infração Contratual dos Contratos de Locação pelo Fundo

Nos termos dos Contratos de Locação, a infração de qualquer cláusula destes instrumentos sujeitará o infrator à multa equivalente a R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel, sem prejuízo da possibilidade de rescisão contratual de forma simultânea. Caso venha a infringir qualquer cláusula do Contrato de Locação, o Fundo poderá ter que arcar com as penalidades contratuais previstas no referido instrumento, inclusive a rescisão do referido Contrato de Locação. Qualquer um desses eventos poderá impactar a redução do patrimônio do Fundo e a redução de sua rentabilidade e dos seus Cotistas.

Risco Relacionado à Desapropriação dos Imóveis

No caso de desapropriação total de um Imóvel, o referido Contrato de Locação será considerado rescindido de pleno direito, desoneradas e desobrigadas as partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, inclusive em relação ao pagamento da Indenização por Rescisão pela CAIXA. Neste caso, será percebido diretamente pelo Fundo o valor da indenização paga pelo poder expropriante, não sendo aplicável, nessa hipótese, qualquer indenização em favor da CAIXA. Não há como garantir que a indenização a ser paga pelo poder expropriante será em montante suficiente para compensar o Fundo adequadamente em razão da perda da propriedade do Imóvel e da rescisão antecipada do Contrato de Locação. O pagamento de uma

#7703556v2Página 95 de 199

indenização abaixo do valor adequado ao Fundo impactará a sua rentabilidade afetando o investimento dos Cotistas.

Se parcial a desapropriação, ficará facultado à CAIXA o direito de optar entre a continuidade da locação ou rescisão deste instrumento, sem quaisquer ônus para a CAIXA. Se houver opção pelo prosseguimento, haverá abatimento no valor do aluguel, conforme apuração técnica a ser realizada à época. Não há como garantir que o valor do novo aluguel será adequado para rentabilizar o Fundo conforme expectativa dos seus Cotistas. Isso poderá impactar na redução do patrimônio do Fundo e a redução de sua rentabilidade e dos Cotistas, consequentemente.

Risco Relacionado à Obrigação de Realizar/Pagar Intervenções/Benfeitorias nos Imóveis

Nos termos dos Contratos de Locação, o Fundo obrigou-se a realizar e implementar as intervenções/benfeitorias nos Imóveis, conforme determinadas pela CAIXA e especificadas em cada um dos Contratos de Locação, nas condições lá discriminadas e avençadas, e dentro dos prazos estabelecidos, devendo as intervenções iniciarem, obrigatoriamente, no primeiro ano de vigência do contrato, exceto em caso de inviabilidade a ser reconhecida por ambas as partes. A realização dessas benfeitorias dependerá da existência de recursos no caixa do Fundo em montante compatível com os referidos investimentos, bem como dependerá de outros fatores, tais como aprovações por parte dos poderes públicos e etc. Não há como garantir que o Fundo conseguirá implementar essas intervenções/benfeitorias no prazo acordado. Caso não faça, o Fundo poderá vir a ser penalizado pela CAIXA nos termos dos Contratos de Locação, o que poderá impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas. O valor reservado para as intervenções/benfeitorias foi estimado pela própria Caixa, com base nas condições atuais por ela avaliadas e informadas, e não foi objeto de avaliação independente pelo Fundo, portanto, poderá não ser suficiente para sua conclusão. Assim, o Fundo poderá ter que gastar recursos acima do previsto para viabilizar essas intervenções/benfeitorias e poderá não contar com tais recursos para concluí-las. Esses gastos adicionais também poderão impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Ainda, o Fundo obrigou-se a ressarcir a CAIXA dos custos relativos a eventuais benfeitorias necessárias e urgentes realizadas no Imóvel, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias após o recebimento da documentação comprobatória, ou autorizar por escrito o desconto nos aluguéis, excetuados os custos que eventualmente forem reembolsados pela seguradora responsável pelo seguro patrimonial. O Fundo poderá não ter liquidez para realizar o referido ressarcimento e poderá ter que se desfazer de parte de seu patrimônio, para honrar com a obrigação assumida contratualmente. O potencial desfazimento do seu patrimônio, bem como o ressarcimento desses valores pelo Fundo poderão impactar na redução do patrimônio do Fundo e na redução de seus resultados e na rentabilidade das Cotas.

Risco de Redução da Área Locada dos Contratos de Locação

Nos termos dos Contratos de Locação, o Fundo e a CAIXA poderão de comum acordo reduzir a área de locação de determinado Imóvel, visando dar outra destinação para a área a ser reduzida. Caso isso ocorra, não há como garantir que: (a) a área a ser reduzida será explorada de forma a melhor rentabilizar os resultados do Fundo e das suas Cotas; e (b) o novo aluguel a ser pago pela CAIXA, em decorrência da redução da área, será em valor adequado para rentabilizar as Cotas do Fundo. Tais situações poderão prejudicar o investimento dos Cotistas.

Risco Referente à Indenização por Rescisão

Na hipótese de descumprimento do Contrato de Locação pela CAIXA ou caso esta denuncie voluntariamente o Contrato de Locação antes de seu término, o Fundo fará jus ao recebimento da Indenização por Rescisão, que é o valor resultante da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da referida locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (“Taxa Selic”) anual que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento. Caso a Taxa Selic seja extinta, será utilizada a taxa oficial que a substitua, ou, na hipótese de não substituição oficial, será utilizada a taxa oficial vigente à

época, que represente a taxa de financiamento no mercado interbancário para operações de um dia, que possuam lastro em títulos públicos federais. A utilização da Taxa Selic ou de outro indicador para descontar o valor dos alugueis ainda a serem pagos pela CAIXA poderá resultar num valor de Indenização por Rescisão que não represente a justa contraprestação ao Fundo em função do investimento realizado. Caso isso ocorra, a rentabilidade do Fundo e das suas Cotas será afetada.

Risco Relacionado à Revisional do Aluguel

Os Contratos de Locação estabelecem o direito de qualquer das Partes solicitar a revisional dos alugueis, uma única vez, no quinto aniversário de vigência de cada contrato. Caso a CAIXA exerça esse direito, o aluguel previsto no Contrato de Locação poderá vir a ser reduzido. A redução do valor do aluguel afetará a rentabilidade do Fundo e das suas Cotas.

Risco Relacionado à Renovação dos Contratos de Locação e Vacância

Os Contratos de Locação foram firmados entre o Fundo e a CAIXA pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses. Não há como garantir que, ao término desse prazo, o Contrato de Locação será renovado pela CAIXA e, mesmo que seja renovado, não há como garantir que o novo aluguel será fixado em montante adequado para rentabilizar o Fundo de forma adequada. A não renovação dos Contratos de Locação ou ainda a sua renovação por valores inferiores ao esperado poderão impactar a rentabilidade do Fundo e das suas Cotas. Em caso de não renovação de qualquer dos Contratos de Locação, o Fundo poderá sofrer com a vacância dos Imóveis, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo e das suas Cotas.

Risco do Escopo Restrito da Auditoria Jurídica

Na estruturação da Oferta foi realizada auditoria jurídica por um escritório especializado contratado para análise de aspectos relacionados aos Ativos Alvo. Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise dos Ativos Alvo foram apresentados e, consequentemente, analisados, e referida auditoria jurídica foi realizada de forma restrita. O escopo restrito da auditoria jurídica poderá: (a) não revelar potenciais contingências dos Ativos Alvo e de seus vendedores que deveriam ter sido levadas em consideração pelos Investidores antes de investir nas Cotas do Fundo; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados à concretização da aquisição dos Ativos Alvo, que deveriam ter sido levado em consideração pelos Investidores antes de investir nas Cotas do Fundo. Além disso, algumas certidões obtidas na constância da auditoria jurídica encontram-se vencidas e não foram renovadas até a presente data. Dessa forma, a auditoria jurídica realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente as Cotas do Fundo.

Riscos do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Risco de concentração da carteira do Fundo e não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da administração do Fundo

O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente a um único ativo ou emissor, ou ter apenas um único locatário para seus ativos, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

A exposição dos cotistas aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros

Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Risco de Permanência da Ofertante no Fundo

Ocorrendo a distribuição parcial das Cotas, a Ofertante permanecerá como Cotista do Fundo. É possível que, nesse caso, o Ofertante continue detendo uma participação expressiva no patrimônio do Fundo, o que poderá fragilizar a posição dos Investidores que adquirirem Cotas no âmbito da Oferta, em razão da possibilidade de que certas deliberações na Assembleia Geral de Cotistas venham a ser tomadas pela Ofertante em função de seus próprios interesses, em detrimento do Fundo e/ou dos demais Cotistas.

Demais riscos

O Fundo também está 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 do Fundo, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

Tributação no nível da carteira do Fundo

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo não estão sujeitos à tributação pelo IR no nível da carteira, ressalvado o disposto abaixo.

Incidirá IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de FII admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRRF, de acordo com a Lei nº 12.024, conforme alterada.

- (i) Em linha com a manifestação da RFB, emitida por meio da Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros FIIs sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, os respectivos ganhos estarão isentos do IR na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.
- (ii) O IR pago no nível da carteira do Fundo, conforme previsão acima, poderá ser compensado com o IRRF a ser retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital, de modo proporcional à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física tributados.

Caso o Fundo aplique 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 legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, sua carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, como o IRPJ, a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, a Contribuição ao Programa de Integração Social e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo, em regra, estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil

Imposto de Renda

O Fundo é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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. A distribuição destes lucros pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeita-se à incidência do IR, à alíquota de 20% (vinte por cento).

- (i) Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o ganho auferido (a) na amortização das cotas; (b) na alienação de cotas; e (c) no resgate das cotas, em decorrência da liquidação do Fundo. O IR pago nestes eventos será considerado (a) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (b) antecipação do IRPJ para os Cotistas pessoas jurídicas.
- (ii) Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos distribuídos na hipótese de o Fundo, cumulativamente: (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas; (b) o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo; (c) o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda; (d) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (iii) Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da IN da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições mencionadas acima será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.
- (iv) Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administrador, no sentido de que o Fundo manterá as características previstas nos incisos I - III do acima, principalmente quanto ao fato do Fundo ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas para fins da isenção do Cotista pessoa física, visto que as Cotas serão negociadas livremente no mercado secundário.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Tributação dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil

Imposto de Renda

Os Investidores 4373 estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os ganhos de capital e rendimentos auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do

IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Os ganhos de capital auferidos pelos Investidores 4373 na alienação de Cotas do Fundo realizadas em bolsa de valores, de acordo com uma razoável interpretação das regras vigentes, serão isentos do IRRF.

IOF/Câmbio

A liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

A Política de Investimento adotada pela Administradora consiste na realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de Ativos Imobiliários para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação ou por meio de Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora nos Ativos Imobiliários em âmbito nacional, observada a Política de Investimento descrita no Regulamento. A Política de Investimento a ser adotada pela Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários e da obtenção de renda a partir destes, mediante sua locação aos Locatários, não sendo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou cessão de direitos reais.

PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

A 1ª Emissão foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de 1ª (primeira) Alteração ao Regulamento do Navarra Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pela Administradora em 02 de junho de 2021, e contou com a emissão de 2.090.621 (dois milhões, noventa mil, seiscentas e vinte e uma) Cotas, perfazendo o montante total de até R\$ 216.797.397,70 (duzentos e dezesseis milhões, setecentos e noventa e sete mil, trezentos e noventa e sete reais e setenta centavos), distribuídas por meio de oferta pública, com esforços restritos de colocação, realizada nos termos da Instrução CVM 476, e que foram inteiramente subscritas e integralizadas pela Ofertante, por meio da celebração do boletim de subscrição de cotas da 1ª Emissão, sendo: (i) R\$ 22.649.608,94 (vinte e dois milhões, seiscentos e quarenta e nove mil, seiscentos e oito reais e noventa e quatro centavos) em moeda corrente nacional; e (ii) R\$ 186.412.491,06 (cento e oitenta e seis milhões, quatrocentos e doze mil, quatrocentos e noventa e um reais e seis centavos) em Ativos Imobiliários. A 1ª Emissão teve início em 07 de outubro de 2021 e foi encerrada em 11 de outubro de 2021.

A aquisição dos Ativos Imobiliários descritos abaixo, pelo Fundo, representado pela Administradora, foi formalizada por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças*”, celebrado em 08 de outubro de 2021 pela Ofertante e pela Administradora.

Nenhum Ativo Imobiliário está gravado com ônus real.

Nos termos do Instrumento Particular de Conferência de Bens, a Ofertante se obriga a responder, indenizar, isentar e manter indene o Fundo e seus cotistas, a Administradora e suas respectivas afiliadas e seus respectivos diretores, empregados e/ou prepostos, de: (i) todas e quaisquer obrigações, responsabilidades e passivos - direta ou indiretamente relacionados aos Ativos Imobiliários - decorrentes de qualquer omissão, descumprimento de declarações prestadas, violação e infração de qualquer obrigação assumida; (ii) quaisquer procedimentos judiciais e/ou extrajudiciais propostos por terceiros resultantes de ato, omissão ou fato de qualquer natureza que tenha ocorrido até a data de assinatura do Instrumento Particular de Conferência de Bens envolvendo a inobservância de qualquer obrigação contratual ou legal; (iii) qualquer perda, parcial ou total, do direito de posse e/ou propriedade dos Ativos Imobiliários resultante de ato, omissão ou fato de qualquer natureza que tenha ocorrido até a data de assinatura do Instrumento Particular de Conferência de Bens, respondendo pela evicção de direito na forma da lei.

Ainda, por meio do Instrumento Particular de Conferência de Bens: (i) o Fundo se obrigou a lavrar as Escrituras Públicas de Conferência de Bens com relação a cada Ativo Imobiliário objeto do respectivo Instrumento Particular de Conferência de Bens para posterior envio para registro nos cartórios de registro de imóveis competente; e (ii) a Ofertante se obrigou a fornecer todos os documentos e praticar todos os atos necessários à viabilização dos registros das Escrituras

Públicas de Conferência de Bens nas matrículas de cada Ativo Imobiliário, bem como às averbações que se façam necessárias, incluindo retificações e ratificações das Escrituras Públicas de Conferência de Bens que sejam solicitadas para promover os referidos registros, sendo que correrão por conta do Fundo as despesas de emolumentos cartorários e de registros imobiliários, assim como os impostos de transmissão (ITBI) atinentes às Escrituras Públicas de Conferência de Bens.

O processo de registro das Escrituras Públicas de Conferência de Bens nos competentes cartórios de registro de imóveis ainda está em andamento, de modo que a propriedade dos Ativos Imobiliários ainda não se encontra integralmente em nome do Fundo. Uma vez concluídos os registros, serão avisados aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável e deste Prospecto.

Não obstante a integralização dos Ativos Imobiliários pela Ofertante, os recursos da 1ª Emissão, integralizados pela Ofertante em moeda corrente nacional, serão destinados, pela Administradora, para custear as despesas do Fundo, conforme descritas na subseção “Dados Operacionais” abaixo.

Adicionalmente, a Ofertante e o Fundo formalizaram, na data de celebração dos Instrumentos Particulares de Conferência de Bens, os Contratos de Locação, por meio dos quais o Fundo locou à Ofertante os Ativos Imobiliários, com uma carência no pagamento dos aluguéis até a data da liquidação financeira da Oferta.

Outras informações e risco sobre a política e estratégia de investimentos estão na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

ANÁLISE DA CARTEIRA DO FUNDO

A carteira do Fundo é composta, dentre outros, por 32 (trinta e dois) Ativos Imobiliários, todos considerados agências, conforme descritos nesta seção.

Os Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo foram objeto de laudos de avaliação, nos termos do § 1º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Os Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo estão assim distribuídos pelos estados brasileiros:

Estado	Quantidade de Imóveis
Minas Gerais	8 (oito)
Rio Grande do Sul	11 (onze)
Rio de Janeiro	7 (sete)
São Paulo	6 (seis)

Agência Uruguaiana

1. Proprietário

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 40.189.596/0001-34.

2. Localização Geográfica

Uruguaiana, Rio Grande do Sul

3. Endereço	Rua Bento Martins, nº 2.926
4. Cartório Competente	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Uruguiana/RS.
5. Matrícula	20.602.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6754/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 44.925,59 (quarenta e quatro mil e novecentos e vinte e cinco reais e cinquenta e nove centavos).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.

11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Soledade

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Soledade, Rio Grande do Sul.
3. Endereço	Salão número 1 (um), do Edifício “LODI”, localizado na Quadra 39, Zona Centro, no pavimento térreo, de frente para a Rua Coronel Falkembach
4. Cartório Competente	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Soledade/RS.

5. Matrícula	8.630.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6753/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 14.090,00 (quatorze mil e noventa reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.

11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência São Lourenço

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	São Lourenço, Minas Gerais.
3. Endereço	Avenida Dom Pedro II, número 244, no Centro da Comarca de São Lourenço/MG.
4. Cartório Competente	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Lourenço/MG.
5. Matrícula	Transcrição 19.471 - Livro 3-Q (folhas 14 de 10/01/1972).
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento

	Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6751/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 25.819,62 (vinte e cinco mil e oitocentos e dezenove reais e sessenta e dois centavos).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.

11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Santa Cruz do Sul

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Santa Cruz do Sul, Rio Grande do Sul.
3. Endereço	Rua Júlio de Castilhos, n.º 189.
4. Cartório Competente	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul/RS.
5. Matrícula	10.006.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial

9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6750/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em

11.12. Periodicidade do Pagamento

decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.

Mensal.

11.13. Garantias

Não há.

Agência Ribeirão Pires

1. Proprietário

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 40.189.596/0001-34.

2. Localização Geográfica

Ribeirão Pires, São Paulo.

3. Endereço

Rua Miguel Prisco, n.º 40, na Zona Comercial Central.

4. Cartório Competente

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Pires/SP.

5. Matrícula

34.073.

6. Regime de Condomínio

Não há.

7. Título Aquisitivo

Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.

8. Destinação do Imóvel

Comercial

9. Ônus sobre o Imóvel

Não há.

10. Seguro

Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.

11. Locação

Sim.

11.1. Instrumento

Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato n.º 6748/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado

#7703556v2Página 118 de 199

	entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de

11.12. Periodicidade do Pagamento

Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.

Mensal.

11.13. Garantias

Não há.

Agência Queimados

1. Proprietário

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.

2. Localização Geográfica

Queimados, Rio de Janeiro.

3. Endereço

Estrada Vereador Marinho Hemetério e Oliveira, nº 80 (antigo número 16).

4. Cartório Competente

2º Oficial de Registro de Imóveis de Nova Iguaçu/RJ

5. Matrícula

58.922

6. Regime de Condomínio

Não há.

7. Título Aquisitivo

Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.

8. Destinação do Imóvel

Comercial.

9. Ônus sobre o Imóvel

Não há.

10. Seguro

Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.

11. Locação

Sim.

11.1. Instrumento

Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6746/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.

11.2. Locatária

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica

	de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 25.300,00 (vinte e cinco mil e trezentos reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Piracicaba

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Piracicaba, São Paulo.
3. Endereço	Rua São José, nº 667.
4. Cartório Competente	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba/SP.
5. Matrícula	13.32.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6744/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.

11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 86.300,00 (oitenta e seis mil e trezentos reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Pilares

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme #7703556v2Página 123 de 199

	alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Rio de Janeiro - RJ.
3. Endereço	Rua Piauí, nº 5.795.
4. Cartório Competente	6º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro/RJ.
5. Matrícula	79.873.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6743/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 34.100,00 (trinta e quatro mil e cem reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de

	Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Pelotas

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Pelotas, Rio Grande do Sul.
3. Endereço	Rua Quinze de Novembro, nº 570.

4. Cartório Competente	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pelotas/RS.
5. Matrícula	Transcrição nº 59.260.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6741/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos

	Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Osório

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Osório, Rio Grande do Sul.
3. Endereço	Rua Julio de Castilhos, nº 915.
4. Cartório Competente	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Osório/RS.
5. Matrícula	91.163.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento

	Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6737/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 26.859,35 (vinte e seis mil e oitocentos e cinquenta e nove reais e trinta e cinco centavos).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.

11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Montes Claros

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Montes Claros, Minas Gerais.
3. Endereço	Rua Dr. Santos, n.º 103.
4. Cartório Competente	Ofício do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Montes Claros/MG.
5. Matrícula	5.817.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.

9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6735/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 71.740,99 (setenta e um mil e setecentos e quarenta reais e noventa e nove centavos).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.

11.11. Indenização

Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.

11.12. Periodicidade do Pagamento

Mensal.

11.13. Garantias

Não há.

Agência Magé

1. Proprietário

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.

2. Localização Geográfica

Magé, Rio de Janeiro.

3. Endereço

Rua Doutor Siqueira, nº 340.

4. Cartório Competente

2º Oficial de Registro de Imóveis de Magé/RJ.

5. Matrícula

Transcrição nº 28.102.

6. Regime de Condomínio

Não há.

7. Título Aquisitivo

Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.

8. Destinação do Imóvel

Comercial.

9. Ônus sobre o Imóvel

Não há.

10. Seguro

Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.

11. Locação

Sim.

11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6733/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa

11.12. Periodicidade do Pagamento

equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.

Mensal.

11.13. Garantias

Não há.

Agência Madureira

1. Proprietário

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.

2. Localização Geográfica

Rio de Janeiro - RJ.

3. Endereço

Rua Carvalho de Souza (antiga Estrada Marechal Rangel), nº 273, na Freguesia de Irajá.

4. Cartório Competente

8º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

5. Matrícula

Transcrição nº 12.628.

6. Regime de Condomínio

Não há.

7. Título Aquisitivo

Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.

8. Destinação do Imóvel

Comercial.

9. Ônus sobre o Imóvel

Não há.

10. Seguro

Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.

11. Locação

Sim.

11.1. Instrumento

Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6731/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.

11.2. Locatária

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao

	Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Macaé

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Macaé, Rio de Janeiro.
3. Endereço	Três terrenos situados na Avenida Rui Barbosa, no Município de Macaé/RJ, e inscritos junto à Prefeitura Municipal em maior área sob o nº 01.1.035.0165.0001.
4. Cartório Competente	2º Ofício de Registro de Imóveis de Macaé/RJ.
5. Matrícula	906, 949 e 950.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6730/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.

11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 106.463,99 (cento e seis mil e quatrocentos e sessenta e três reais e noventa e nove centavos).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Lajeado

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Lajeado, Rio Grande do Sul.
3. Endereço	Rua Julio de Castilho, nº 1.029.
4. Cartório Competente	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Lajeado/RS.
5. Matrícula	18.680.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6729/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).

11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 62.963,11 (sessenta e dois mil e novecentos e sessenta e três reais e onze centavos).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Jacareí

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares

#7703556v2Página 138 de 199

	que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Jacareí, São Paulo.
3. Endereço	Rua Doutor Lúcio Malta, nº 585.
4. Cartório Competente	Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí/SP.
5. Matrícula	Transcrição nº 27.762.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6728/202), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 57.000,00 (cinquenta e sete mil reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de

	Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Itabira

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Itabira, Minas Gerais.
3. Endereço	Avenida Daniel Jardim de Grisolia, nº 117, Centro de Itabira.

4. Cartório Competente	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itabira/MG.
5. Matrícula	147.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6727/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 42.800,07 (quarenta e dois mil e oitocentos reais e sete centavos).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro</i>

	<i>rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Inhangá

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Rio de Janeiro - RJ.
3. Endereço	Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 427.
4. Cartório Competente	5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro/RJ.
5. Matrícula	Transcrição nº 119.581.
6. Regime de Condomínio	Não há.

7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6726/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 83.000,00 (oitenta e três mil reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.

11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Horto de Ipatinga

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Ipatinga, Minas Gerais.
3. Endereço	Rua Jacarandá, n.º 499.
4. Cartório Competente	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga/MG.
5. Matrícula	22.741.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.

9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6725/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 33.628,00 (trinta e três mil e seiscentos e vinte e oito reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.

11.11. Indenização

Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.

11.12. Periodicidade do Pagamento

Mensal.

11.13. Garantias

Não há.

Agência Guia Lopes

1. Proprietário

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.

2. Localização Geográfica

Porto Alegre, Rio Grande do Sul.

3. Endereço

Avenida Teresópolis, nº 3.235.

4. Cartório Competente

2ª Zona de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre/RS.

5. Matrícula

8.580.

6. Regime de Condomínio

Não há.

7. Título Aquisitivo

Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.

8. Destinação do Imóvel

Comercial.

9. Ônus sobre o Imóvel

Não há.

10. Seguro

Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.

11. Locação

Sim.

11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6724/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 41.458,00 (quarenta e um mil e quatrocentos e cinquenta e oito reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato,

11.12. Periodicidade do Pagamento

trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.

Mensal.

11.13. Garantias

Não há.

Agência Giovanni Breda
1. Proprietário

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.

2. Localização Geográfica

São Bernardo do Campo, São Paulo.

3. Endereço

Praça Giovanni Breda, nº 1.916, na Linha Jurubatuba, do Núcleo Colonial de São Bernardo.

4. Cartório Competente

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP.

5. Matrícula

9.235.

6. Regime de Condomínio

Não há.

7. Título Aquisitivo

Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.

8. Destinação do Imóvel

Comercial.

9. Ônus sobre o Imóvel

Não há.

10. Seguro

Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.

11. Locação

Sim.

11.1. Instrumento

Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6722/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.

11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 29.600,00 (vinte e nove mil e seiscentos reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.

11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Freire Alemão

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Rio de Janeiro - RJ.
3. Endereço	Avenida Cesário de Melo, nº 3.166.
4. Cartório Competente	4º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro/RJ.
5. Matrícula	8.623.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6719/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília,

	Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 25.600,00 (vinte e cinco mil e seiscentos reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Frederico Westphalen

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Frederico Westphalen, Rio Grande do Sul.
3. Endereço	Rua do Comércio, nº 660.
4. Cartório Competente	Ofício de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Frederico Westphalen.
5. Matrícula	23.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6718/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).

11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 17.300,00 (dezesete mil e trezentos reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Eloi Mendes

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares

	que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Eloi Mendes, Minas Gerais.
3. Endereço	Rua Coronel Horácio Alves Pereira, nº 225, Centro da Comarca de Eloi Mendes.
4. Cartório Competente	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Eloi Mendes/MG.
5. Matrícula	3.374.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6717/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 10.300,46 (dez mil e trezentos reais e quarenta e seis centavos).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM),

11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.9. Multa	01 de outubro de 2031.
11.10. Encargos Moratórios	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.11. Indenização	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.13. Garantias	Mensal.
	Não há.

Agência Capão da Canoa

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Capão da Canoa, Rio Grande do Sul.
3. Endereço	Avenida Paraguassu, nº 1.706.

4. Cartório Competente	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Capão da Canoa/RS.
5. Matrícula	44.089.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6716/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 30.391,62 (trinta mil e trezentos e noventa e um reais e sessenta e dois centavos).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro</i>

	<i>rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Cachoeira do Sul

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Cachoeira do Sul, Rio Grande do Sul.
3. Endereço	Imóvel situado à Praça José Bonifácio e inscrito junto à Prefeitura Municipal de Cachoeira do Sul sob o nº 0000010180700000.
4. Cartório Competente	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeira do Sul/RS.
5. Matrícula	Transcrição nº 48.635.

6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6715/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 20.100,00 (vinte mil e cem reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.

11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Bom Fim

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Porto Alegre, Rio Grande do Sul.
3. Endereço	Avenida Osvaldo Aranha, nº 1.316.
4. Cartório Competente	Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS.
5. Matrícula	75.327
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento

	Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6714/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 46.500,00 (quarenta e seis mil e quinhentos reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.

11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Bela Vista

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	São Paulo - SP.
3. Endereço	Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, números 900, 906, 912 e 918, no 17.º Subdistrito da Bela Vista.
4. Cartório Competente	4.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
5. Matrícula	157.490.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.

10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6713/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 111.320,40 (cento e onze mil e trezentos e vinte reais e quarenta centavos).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual,

11.12. Periodicidade do Pagamento

sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.

Mensal.

11.13. Garantias

Não há.

Agência Baependi
1. Proprietário

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.

2. Localização Geográfica

Baependi, Minas Gerais.

3. Endereço

Rua José Alberto Pelúcio, nº 63, Centro de Baependi.

4. Cartório Competente

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Baependi/MG.

5. Matrícula

2.279.

6. Regime de Condomínio

Não há.

7. Título Aquisitivo

Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.

8. Destinação do Imóvel

Comercial.

9. Ônus sobre o Imóvel

Não há.

10. Seguro

Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.

11. Locação

Sim.

11.1. Instrumento

Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6709/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado

	entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 15.674,50 (quinze mil e seiscentos e setenta e quatro reais e cinquenta centavos).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de

11.12. Periodicidade do Pagamento

Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.

11.13. Garantias

Mensal.

Não há.

Agência Atibaia

1. Proprietário

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.

2. Localização Geográfica

Atibaia, São Paulo.

3. Endereço

Praça Aprigio de Toledo, nº 16.

4. Cartório Competente

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP.

5. Matrícula

1.757.

6. Regime de Condomínio

Não há.

7. Título Aquisitivo

Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.

8. Destinação do Imóvel

Comercial.

9. Ônus sobre o Imóvel

Não há.

10. Seguro

Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.

11. Locação

Sim.

11.1. Instrumento

Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6708/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.

11.2. Locatária

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia

	administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 46.100,00 (quarenta e seis mil e cem reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Araguari

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Araguari, Minas Gerais.
3. Endereço	Avenida Tiradentes, nº 387/381, Centro de Araguari/MG.
4. Cartório Competente	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
5. Matrícula	2.579.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato nº 6707/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.

11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 28.216,19 (vinte e oito mil e duzentos e dezesseis reais e dezenove centavos).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Agência Manchester

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, datado de 02 de junho de 2021, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações, pela Instrução da Comissão de Valores #7703556v2Página 168 de 199

	Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 40.189.596/0001-34.
2. Localização Geográfica	Juiz de Fora, Minas Gerais.
3. Endereço	Avenida Barão do Rio Branco, n.º 2340.
4. Cartório Competente	Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG.
5. Matrícula	10.578.
6. Regime de Condomínio	Não há.
7. Título Aquisitivo	Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado em 08 de outubro de 2021.
8. Destinação do Imóvel	Comercial.
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas, conforme Cláusula Nona do Contrato de Locação.
11. Locação	Sim.
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel (Contrato n.º 6734/2021), datado de 11 de outubro de 2021, celebrado entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária.
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte meses).
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a Data de Encerramento, automaticamente com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM),

	apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no 1º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de pagamento de boleto a ser encaminhado pelo LOCADOR com 8 (oito) Dias Úteis de antecedência, calculados <i>pro rata temporis</i> e observado o disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	01 de outubro de 2031.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do Contrato de Locação.
11.10. Encargos Moratórios	Multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS RELACIONADOS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Segue abaixo a descrição dos principais contratos relacionados aos Ativos Imobiliários:

(i) Instrumento Particular de Conferência de Bens:

A CAIXA, por meio por meio da celebração do “Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças”, celebrado em 08 de outubro de 2021, integralizou parte das cotas da 1ª Emissão, mediante conferência dos Ativos Imobiliários, na forma da regulamentação e legislação vigentes.

Nos termos do Instrumento Particular de Conferência de Bens, a CAIXA autorizou o Fundo a imitir-se na posse dos Ativos Imobiliários, transferindo a este todos os direitos e ações que detém sobre os Ativos Imobiliários, para que deles o Fundo use, goze e livremente disponha.

Caso, por motivo alheio ao Fundo e à CAIXA, quaisquer dos Ativos Imobiliários não possa ser conferido ao Fundo, e estas, de comum acordo, decidam por não conferir referido Ativo Imobiliário ao Fundo, o Instrumento Particular de Integralização de Bens será resolvido de pleno direito quanto ao referido Ativo Imobiliário, hipótese em que haverá a amortização extraordinária parcial de cotas do Fundo no valor correspondente ao respectivo Ativo Imobiliário, a ser formalizada em assembleia geral de cotistas convocada especificamente para esse fim. Neste caso, nenhuma indenização será devida a nenhuma das Partes.

O Instrumento Particular de Conferência de Bens também prevê que a CAIXA se obriga a responder, indenizar, isentar e manter indene o Fundo e seus cotistas, a Administradora e suas respectivas afiliadas e seus respectivos diretores, empregados e/ou prepostos, de: (i) todas e quaisquer obrigações, responsabilidades e passivos - direta ou indiretamente relacionados aos Ativos Imobiliários - decorrentes de qualquer omissão, descumprimento de declarações prestadas, violação e infração de qualquer obrigação assumida; (ii) quaisquer procedimentos judiciais e/ou extrajudiciais propostos por terceiros resultantes de ato, omissão ou fato de qualquer natureza que tenha ocorrido até a data de assinatura do Instrumento Particular de Conferência de Bens envolvendo a inobservância de qualquer obrigação contratual ou legal; (iii) qualquer perda, parcial ou total, do direito de posse e/ou propriedade dos Ativos Imobiliários resultante de ato, omissão ou fato de qualquer natureza que tenha ocorrido até a data de assinatura do Instrumento Particular de Conferência de Bens, respondendo pela evicção de direito na forma da lei.

Ainda, por meio do Instrumento Particular de Conferência de Bens: (i) o Fundo se obrigou a lavrar as Escrituras Públicas de Conferência de Bens com relação a cada Ativo Imobiliário objeto do respectivo Instrumento Particular de Conferência de Bens para posterior envio para registro nos cartórios de registro de imóveis competente; e (ii) a CAIXA se obrigou a fornecer todos os documentos e praticar todos os atos necessários à viabilização dos registros das Escrituras Públicas de Conferência de Bens nas matrículas de cada Ativo Imobiliário, bem como às averbações que se façam necessárias, incluindo retificações e ratificações das Escrituras Públicas de Conferência de Bens que sejam solicitadas para promover os referidos registros, sendo que correrão por conta do Fundo as despesas de emolumentos cartorários e de registros imobiliários, assim como os impostos de transmissão (ITBI) atinentes às Escrituras Públicas de Conferência de Bens

(ii) Escritura de Conferência de Bens:

[Cada Escritura Pública de Conferência de Bens foi lavrada nas notas do [23º Tabelião de Notas de São Paulo, Comarca de São Paulo], e celebrada pela CAIXA e pelo Fundo, representado pela Administradora, com o objetivo de formalizar a outorga de cada um dos Ativos Imobiliários ao Fundo, para que este use, goze e livremente disponha dos Ativos Imobiliários.

#7703556v2Página 172 de 199

O Fundo, por meio da Administradora, será responsável pela realização de todos os atos necessários à regularização da propriedade dos Ativos Imobiliários em seu nome, sendo certo que a CAIXA se comprometeu a responder por eventual evicção de direito relacionado aos Ativos Imobiliários, e a cooperar com o Fundo disponibilizando documentos e praticando todos os atos necessários à viabilização dos registros das Escrituras Públicas de Conferência de Bens nas matrículas de cada Ativo Imobiliário, bem como às averbações que se façam necessárias, incluindo retificações e ratificações das Escrituras Públicas de Conferência de Bens que sejam solicitadas para promover os referidos registros.

A Administradora declara que os Ativos Imobiliários constituem patrimônio do Fundo, não se comunicando, portanto, com o seu patrimônio na qualidade de instituição administradora.]

(ii) Contratos de Locação:

Seguem abaixo as principais características de cada Contrato de Locação celebrado entre a CAIXA e o Fundo, representado pela Administradora:

Renovação: caso a CAIXA opte por permanecer nos Ativos Imobiliários, no final do período inicial, o respectivo contrato de locação atípica poderá ser renovado por mais 120 (cento e vinte) meses, ou inferior período. As condições a serem atendidas para que a renovação aconteça são: (a) CAIXA esteja adimplente com as obrigações assumidas no Contrato de Locação; e (b) notificação escrita ao Fundo, com antecedência mínima de 6 (seis) meses da data de término do prazo de locação originalmente previsto. Para efeitos de renovação de locação, será estabelecida uma nova relação jurídica em substituição à locação atípica inicialmente contratada, passando tal relação a ser regida integralmente pela Lei 8.245/91, sendo que as partes poderão rever o valor dos aluguéis, não mais se aplicando as disposições do artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991.

Revisão do Aluguel: dada a atipicidade dos contratos, durante os prazos de locação, as partes renunciaram expressamente e de comum acordo aos respectivos direitos de pedir revisão judicial do valor dos aluguéis, nos termos do artigo 54-A, §1º da Lei nº 8.245/91, exceto por 1 (uma) ação revisional a ser realizada no 5º (quinto) ano de vigência dos contratos de locação.

Destinação do Imóvel: a CAIXA utilizará os respectivos Ativos Imobiliários, exclusivamente para fins não residenciais, quais sejam, de destiná-los à atividade comercial da CAIXA.

Encargos: deverão ser pagas pela CAIXA todos os impostos e taxas, tarifas de utilização de água e energia elétrica, bem como outras cobradas pelos órgãos públicos ou empresas concessionárias de serviço público, e, ainda, da cota-parte das despesas de condomínio efetivamente ocorridas na vigência dos contratos de locação, bem como enviar ao Fundo, quando solicitado, cópias dos respectivos recibos de pagamento.

Reajuste do aluguel: durante o período dos contratos de locação, os aluguéis serão reajustados a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, automaticamente com base na variação acumulada do IGPM, apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do IPCA, apurado pelo IBGE, o que for menor.

Benfeitorias: a CAIXA poderá realizar, por sua conta e risco exclusivos, as benfeitorias que entender necessárias ao desenvolvimento de suas atividades obedecendo o mesmo padrão empregado nos Ativos Imobiliários e as limitações de ordem legal, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, obtendo a devida aprovação pelas autoridades competentes, quando necessário, e desde que: (a) não afetem a estrutura, solidez e características dos Ativos Imobiliários, incluindo as instalações contra incêndio e elétricas e não ensejem em diminuição no valor dos Ativos Imobiliários, o que está, desde logo, autorizado pelo Fundo; (b) o Fundo previamente aprove a realização da respectiva benfeitoria, salvo em

situações de urgência, risco ou que de qualquer forma possam ameaçar o regular desenvolvimento das atividades comerciais nos Ativos Imobiliários pela CAIXA; e (c) se responsabilize por toda e qualquer benfeitoria que venha a fazer, inclusive na hipótese de que o Ativo Imobiliário tenha qualquer restrição de construção, tais como tombamento. Ainda, em relação a determinados Ativos Imobiliários, o Fundo se comprometeu a realizar benfeitorias/intervenções conforme as necessidades da CAIXA. Para tanto, deverá o Fundo apresentar, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura dos Contratos de Locação, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias em situações excepcionais mediante acordo entre as Partes, cronograma de obras para a realização das referidas intervenções/benfeitorias para a aprovação prévia da CAIXA.

Rescisão antecipada: ocorrendo as hipóteses de rescisão antecipada previstas nos respectivos contratos de locação cuja responsabilidade seja da CAIXA, esta pagará ao Fundo, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.

Multa: a infração de quaisquer cláusulas dos contratos de locação sujeitará a parte infratora à multa no valor de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel.

Alienação dos imóveis: se pretender o Fundo alienar os Ativos Imobiliários, comunicará à CAIXA sua intenção, dando-lhe os 30 (trinta) dias previsto em lei, para exercer seu direito de preferência, nos exatos termos do que dispõe o Artigo 27 da Lei nº. 8.245/91. No caso de alienação e não exercendo a CAIXA o seu direito de preferência, durante o decurso do prazo contratual, a locação continuará em pleno vigor, comprometendo-se o Fundo a fazer constar do instrumento que vierem a celebrar a obrigatoriedade do adquirente a respeitar a locação, sendo que as partes autorizaram o registro do contrato de locação na matrícula do respectivo Ativo Imobiliário, perante a circunscrição imobiliária competente, para os fins do que dispõe o Artigo 8º da Lei 8.245/91.

Opção de Compra: é conferida à CAIXA a opção de, ao final do prazo de locação, comprar o Imóvel. Caso a CAIXA tenha interesse em exercer tal direito, deverá comunicar seu interesse ao Fundo com no mínimo 6 (seis) meses de antecedência ao termo final da locação. A não comunicação dentro desse prazo implica na perda do direito de compra do Imóvel. Para fins de definição do preço do Imóvel, as Partes deverão apresentar uma à outra, laudo de avaliação, elaborado por empresas independentes de primeira linha prestadoras de serviços especializados em avaliação de imóveis. A avaliação do Imóvel deverá ser feita com base no valor de mercado de outros imóveis da região.

Dados Operacionais

A **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei nº 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140, na qualidade de locatária dos Ativos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Locação, será responsável por 100% (cem por cento) das locações dos Ativos Imobiliários.

Os Ativos Imobiliários locados destinar-se-ão, exclusivamente, ao desenvolvimento e exercício das atividades da CAIXA, podendo contemplar todas e quaisquer atividades correlatas e/ou associadas, tais como, venda de seguros de mandato da Caixa Seguradora, venda de cartões, loterias, correspondentes bancários, dentre outros.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Administração, escrituração, controladoria e custódia

A Administradora do Fundo é a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91.

Em maio de 1991, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. foi adquirida pelos atuais controladores, com o objetivo específico de dar continuidade aos trabalhos dedicados ao mercado de capitais, em especial ao mercado primário e secundário de valores mobiliários.

A evolução da empresa levou à prestação de outros serviços ligados a esta atividade, destacando-se o de agente fiduciário, trustee em operações estruturadas de securitização de recebíveis, administrador e prestador de serviços qualificados para fundos de investimento e consultor na reestruturação de emissões de debêntures.

A Oliveira Trust é atualmente administrada pelos diretores José Alexandre Costa de Freitas, Carlos Henrique Correa Sismil, Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva e Alexandre Lodi de Oliveira, os quais fazem parte da equipe permanente de mais de 250 (duzentos e cinquenta) profissionais, dedicados às atividades de agente fiduciário, trustee em operações de securitização de recebíveis e administrador e prestador de serviços qualificados para fundos de investimento em condomínio aberto ou fechado.

Gestora

O Grupo RB Capital teve origem em 1999, formado por um grupo de profissionais com larga experiência no mercado financeiro. Em abril de 2007, a empresa promoveu um aumento de capital, subscrito pela Lanx Capital, empresa independente de gestão de recursos, que passou a compartilhar o controle do grupo com a empresa Financial Investimentos, de alguns dos sócios fundadores da RB Capital. Com a nova estrutura de capital e com o objetivo de consolidar seu modelo de negócios, a RB Capital passou da condição de intermediária financeira para a de fornecedora de capital a seus parceiros de negócios e investidora em projetos estratégicos. Atualmente, o grupo RB CAPITAL é especializado nas atividades de investimentos e gestão de recursos e mercado de capitais.

Nessa frente, gere aproximadamente R\$ 4,0 bilhões em fundos de investimento dedicados aos setores imobiliário, de crédito estruturado e infraestrutura. Atualmente, o Grupo RB CAPITAL conta com um time de aproximadamente 100 colaboradores. (data-base: 30/09/2021).

No ano de 2016, o Grupo Orix (www.orix.com) adquiriu o controle da RB CAPITAL, mantendo, porém, a estrutura de *partnership* na companhia, formada atualmente por 12 sócios-gestores. Fundada em 1964, a Orix é uma companhia global com sede em Tóquio e Japão, com presença em mais de 37 países e ações listadas nas bolsas de Tóquio e Nova York. O conglomerado japonês soma aproximadamente US\$ 400 Bilhões em ativos sobre gestão, US\$ 22 bilhões em valor de mercado e cerca de 32 mil colaboradores.

Em relação à RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT, sua história começa em Agosto de 2006, por meio da expansão das atividades do Grupo RB Capital para segmentos que se tornariam estratégicos, sinérgicos e complementares dentro do ecossistema de serviços financeiros que a companhia desenvolveu ao longo dos seus mais de 20 anos de história, incluindo o segmento de gestão de recursos de terceiros. Em 2007, foram constituídos os dois primeiros fundos imobiliários da gestora, pioneiros na sua formatação e estratégia, sendo eles: RB CAPITAL RENDA I (*ticker: FIIP111B*) e RB CAPITAL RENDA II (*ticker: RBRD11*). Após isso, o ano de 2009 foi marcado pela seleção da RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT, dada sua especialização e competências, pela Caixa Econômica Federal para gestão do 1º fundo de investimento destinado ao financiamento para construção de projetos residenciais, tendo como investidor o FGTS. Na sequência, no ano de 2010, a empresa amplia seu

#7703556v2Página 179 de 199

rol de fundos e estratégias por meio dos fundos de desenvolvimento residencial. Em 2011, sempre com o intuito de inovar, destaca-se a constituição do primeiro fundo imobiliário monoativo de *shopping centers*, RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP (*ticker: RBGS11*), e, em 2012, o primeiro fundo imobiliário monoativo de lajes corporativas, RB CAPITAL VILA OLÍMPIA CORPORATE (*ticker: VLOL11*). Em 2016, a RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT inicia suas atividades de gestão de fundos no setor de infraestrutura. Já em 2018, teve início a gestão do primeiro fundo de crédito, dedicado à alocação em recebíveis imobiliários (CRIs), e também a gestão do primeiro fundo de fundos imobiliários (FoF) para um investidor institucional local. Em 2019, captou-se um novo fundo dedicado ao segmento de lajes corporativas, o RB CAPITAL OFFICE INCOME FII (*ticker: RBCO11*), e também um novo fundo de desenvolvimento de projetos residenciais, o RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL III FII (*ticker: RSPD11*).

Em 2020, a RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT registrou recorde na captação recursos, com aproximadamente R\$1.25 Bilhões em ofertas públicas, destacando-se: o FoF de FII, o *follow-on* de um fundo de desenvolvimento residencial, o IPO de um outro no mesmo segmento, além do *follow-on* do FII de lajes corporativas, do FII que carrega um dos maiores e melhores ativos corporativos de BTS do Brasil, a nova sede e CD da Natura em São Paulo-SP. Além, ainda, do IPO e *follow-on* de um FII de ativos logísticos e o IPO do primeiro FII de CRI listado.

Em 2021, a RB ASSET MANAGEMENT lançou o IPO do seu primeiro FIDC de crédito consignado, que registrou captação recorde de R\$1.0 Bilhão, acessando com muita assertividade a indústria de fundos de recebíveis, os FIDC. Esse Fundo possui uma estrutura sofisticada, que permite a originação de créditos com recorrência e uma estrutura robusta de monitoramento para mitigação de riscos.

A atuação no ramo imobiliário é bastante extensa e a RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT acumula no seu histórico mais de R\$ 3,8 bilhões de reais já investidos por meio de fundos ou carteiras administradas. Esse volume contempla investimentos em aproximadamente 160 empreendimentos nos diversos segmentos do mercado imobiliário, como corporativos, logísticos, shoppings centers, residenciais e outros, que correspondem a mais de 3,4 milhões de m² em área privativa, divididos em 13 estados do Brasil e Distrito Federal, em parceria com mais de 50 incorporadores diferentes. Ao longo de sua história, já foram estruturados, captados e investidos 13 fundos de investimento imobiliário dedicados à alocação em ativos reais, tanto com a estratégia de renda quanto com a estratégia de desenvolvimento. (data-base: 30/09/2021).

No segmento de renda, foram investidos aproximadamente R\$ 1.5 Bilhão na aquisição de 22 ativos imobiliários nos subsegmentos de lajes corporativas, galpões logísticos, megalojas e shoppings centers, cuja área total soma aproximadamente 319 mil m². (data-base: 30/09/2021).

No desenvolvimento imobiliário, a RB CAPITAL já investiu em 141 projetos residenciais, somando aproximadamente R\$ 1,7 bilhão em investimento e totalizando aproximadamente 23 mil unidades habitacionais. (data-base: 30/09/2021).

Adicionalmente à atuação no ramo de desenvolvimento residencial, a RB CAPITAL já realizou o desenvolvimento de mais 13 ativos imobiliários corporativos, nas modalidades de *Built to Suit*, *Sale & Leaseback* e *Equity*, totalizando aproximadamente R\$ 1 bilhão em investimento. (data-base: 30/09/2021).

Consultora Especializada

A RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS atua na consultoria especializada imobiliária desde 2009, por meio de uma equipe técnica altamente qualificada e com grande expertise no setor imobiliário. A Consultora Especializada presta serviços de consultoria imobiliária para uma variedade de fundos de investimento e outros veículos geridos pela RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT, assessorando em quaisquer questões relativas a investimentos em empreendimentos imobiliários, incluindo desenvolvimento de projetos e propostas de

investimento e desinvestimento, além do acompanhamento e monitoramento constante dos empreendimentos imobiliários.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais, com a Administradora, a Gestora, a Consultora Especializada, a Ofertante, o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Administradora

Relacionamento entre a Administradora e a CAIXA

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e a CAIXA, 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, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento entre a Administradora e o Auditor Independente

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

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

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, sendo que a Administradora é administradora fiduciária, custodiante e/ou escrituradora de outros fundos de investimento que contam com a Gestora como gestora de suas carteiras.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e a Consultora Especializada

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Consultora Especializada não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, sendo que a Administradora é administradora fiduciária, custodiante e/ou escrituradora de outros fundos de investimento que contam com a Consultora Especializada como consultora.

A Administradora e a Consultora Especializada não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Gestora

Relacionamento entre a Gestora e a CAIXA

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Gestora e a CAIXA, 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, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e gestão de fundos de investimento. Na data deste Prospecto, a Gestora é gestora de fundo de investimento que conta com a CAIXA como administradora.

Relacionamento entre a Gestora e o Auditor Independente

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

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

Relacionamento entre a Gestora e a Consultora Especializada

Na data deste Prospecto, a Gestora e a Consultora Especializada integram o mesmo grupo econômico. Além do relacionamento societário e dos serviços relacionados ao Fundo, a Consultora Especializada atua como consultora de outros fundos e/ou veículos de investimento aos quais a Gestora presta serviços de gestão.

Consultora Especializada

Relacionamento entre a Consultora Especializada e a CAIXA

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Consultora Especializada e a CAIXA, 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, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento entre a Consultora Especializada e o Auditor Independente

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

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

Colliers

Relacionamento entre a Colliers e a CAIXA

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Colliers e a CAIXA, 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, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento entre a Colliers e a Administradora

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Colliers e a Administradora, 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, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento entre a Colliers e a Gestora

Na data deste Prospecto, a Colliers e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Colliers atua como avaliadora de outros ativos do portfólio gerido pela Gestora, bem como administradora de contratos de locação de outros imóveis do portfólio gerido pela Gestora.

A Colliers e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Colliers e a Consultora Especializada

Na data deste Prospecto, a Colliers e a Consultora Especializada não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Colliers atua como avaliadora de outros ativos que contam com a consultoria da Consultora Especializada, bem como administradora de contratos de locação de outros imóveis que contam com a consultoria da Consultora Especializada.

A Colliers e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

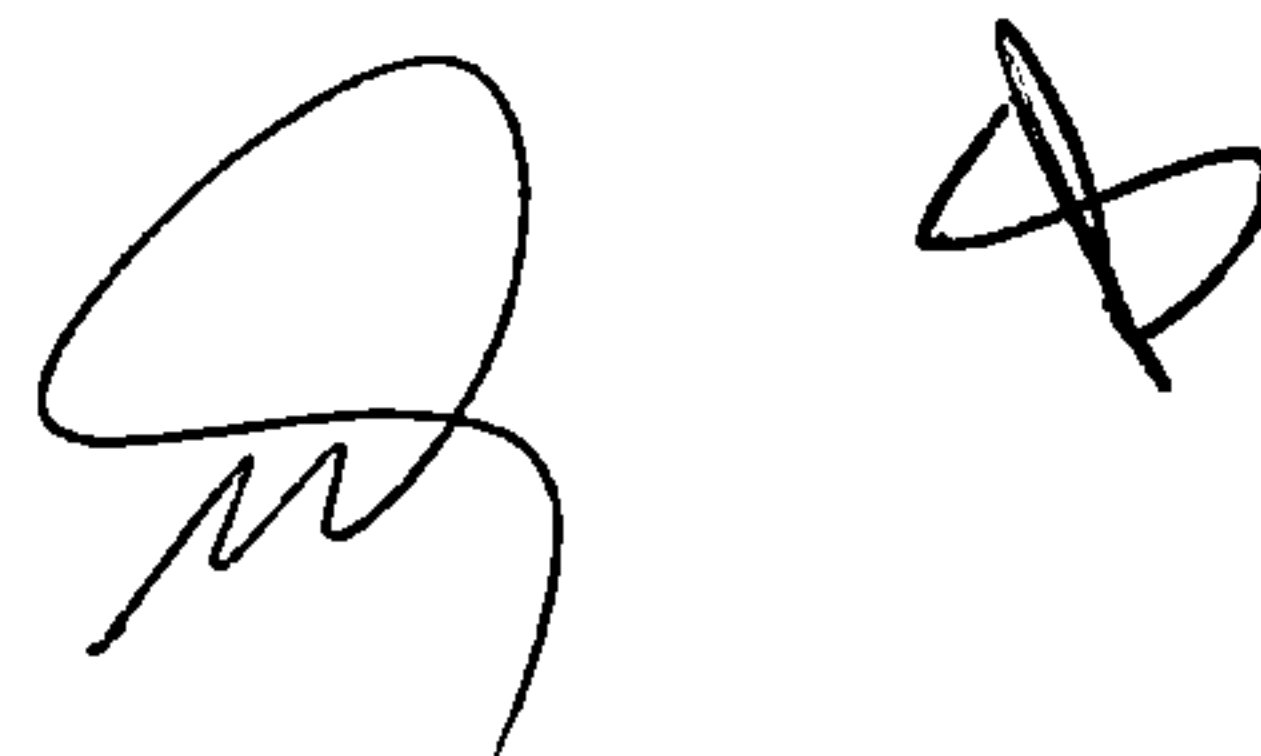
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
NAVARRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, condomínio Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados ("Administradora"), resolve:

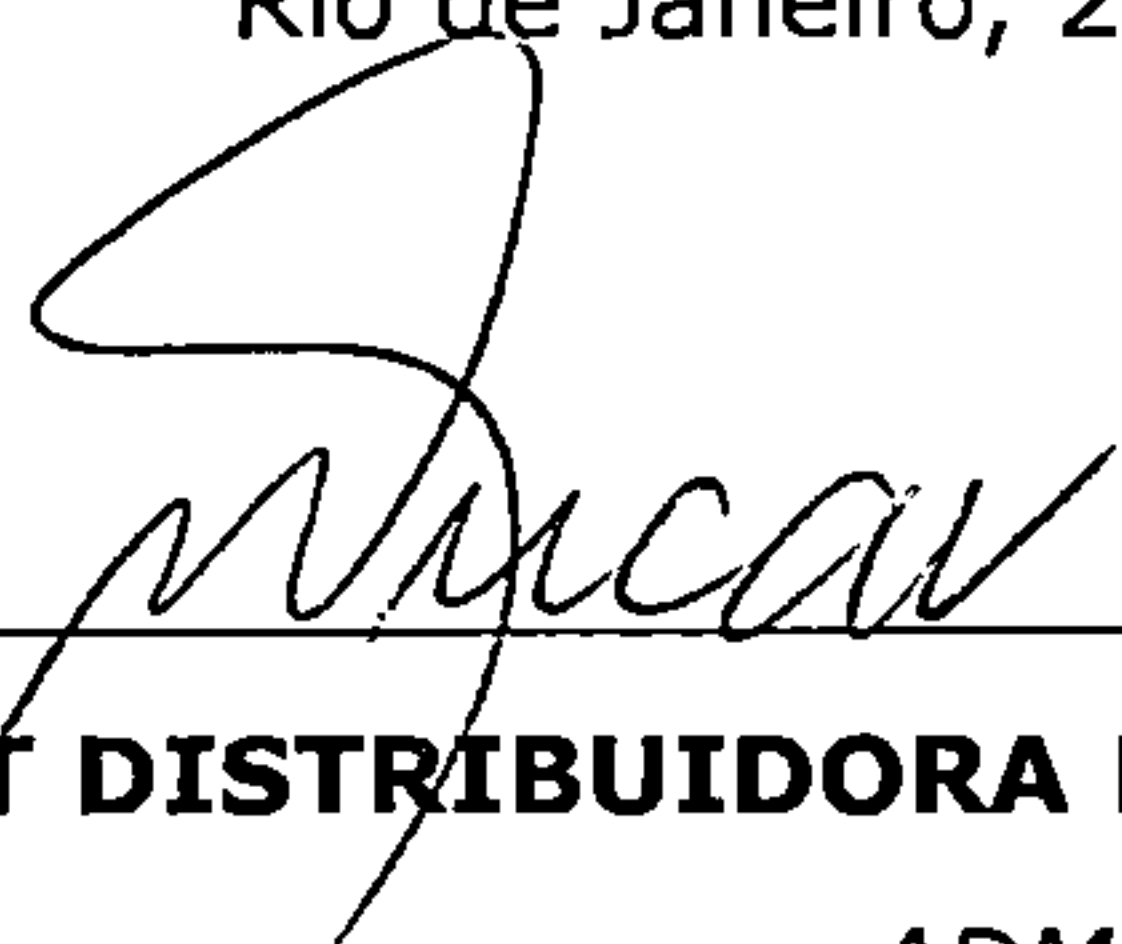
1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), um fundo de investimento imobiliário, organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, com a denominação de **"NAVARRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO"** ("Fundo");
2. Nomear o Sr. José Alexandre Costa de Freitas, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade nº 78657 expedida pela OAB/RJ em 08 de março de 2009, inscrito no CPF/ME sob o nº 008.991.207-17, com endereço profissional na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, condomínio Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca como diretor responsável pela Administradora perante a Secretaria da Receita Federal nos termos da regulamentação pertinente, bem como pela administração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472, para responder civil e criminalmente pela supervisão e acompanhamento do Fundo e também pela prestação de informações relativas a esse;
3. Assumir a função de administrador do Fundo, na forma do Regulamento neste ato aprovado;
4. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual é parte integrante do presente instrumento, denominado Regulamento do **NAVARRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**; e



5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pela Instrução CVM 472, para a constituição e funcionamento do Fundo, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

Sendo assim, assina o presente instrumento na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 25 de novembro de 2020.


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

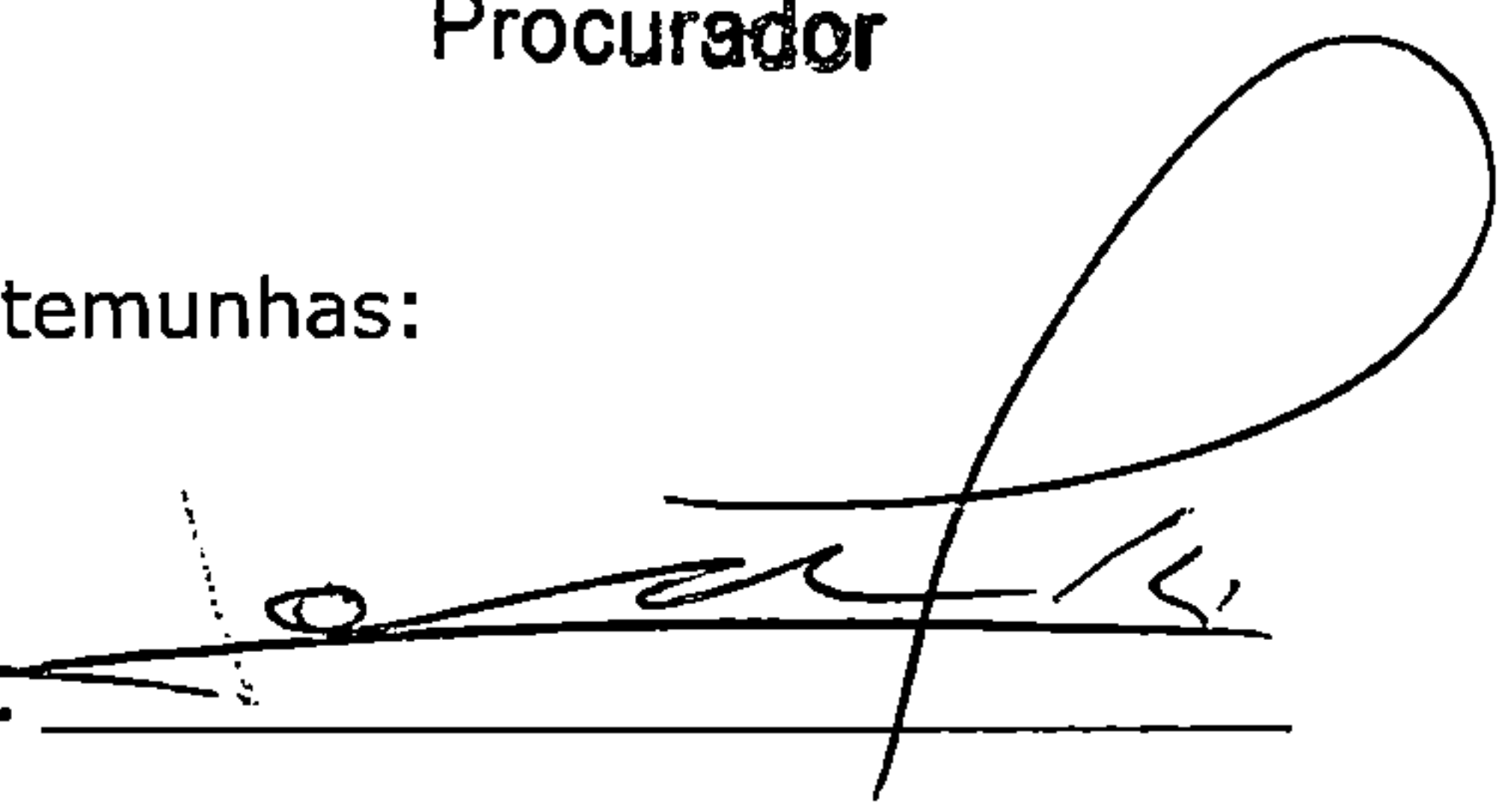
Thiago Ferreira Aucar
Procurador

ADMINISTRADOR

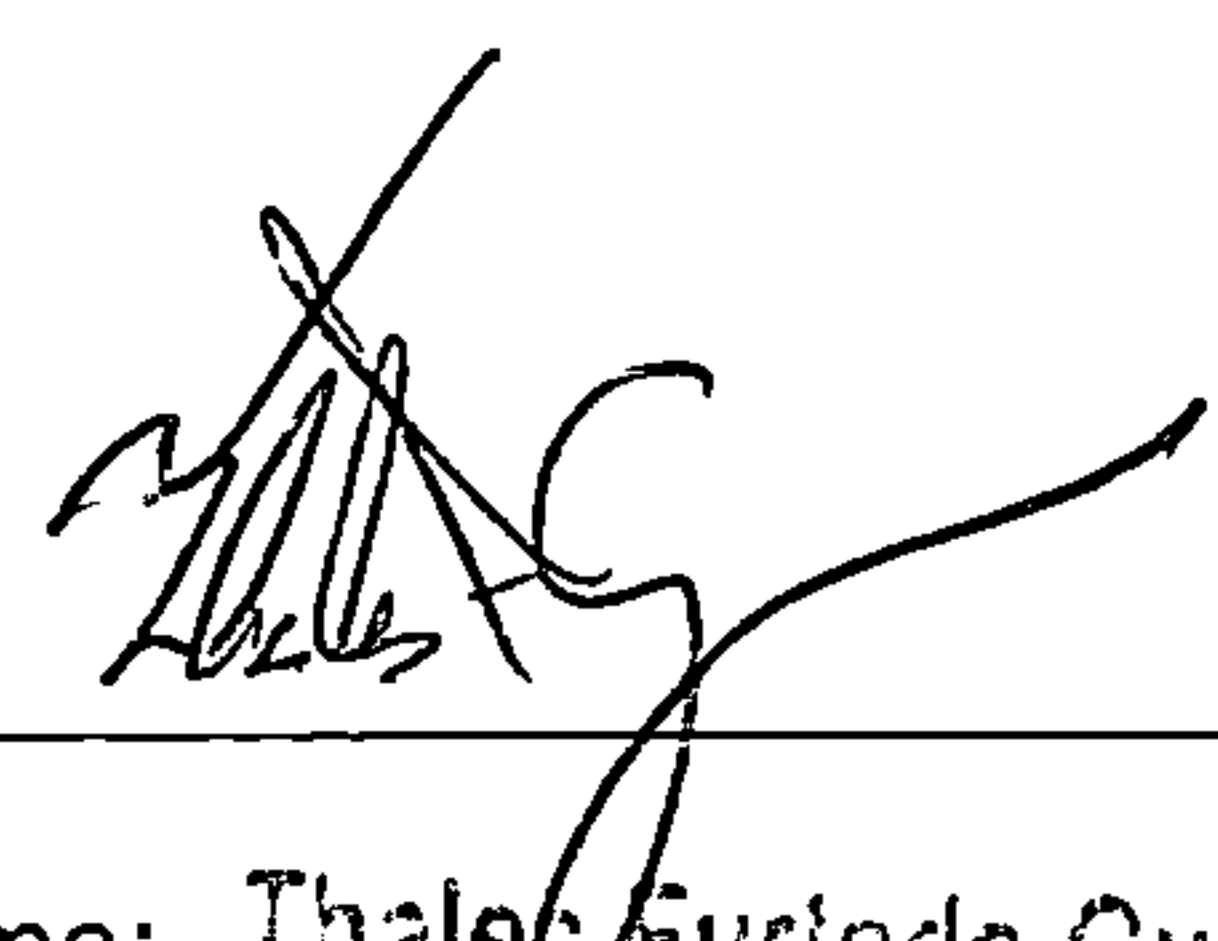
Silvia Cristina de Oliveira
Procuradora

Testemunhas:

1.


Nome: **David de Oliveira Cocchiarelli**
CPF: **RG: 20.131.023-2**
CPF: 105.507.137-78

2.


Nome: **Thales Furtado Guerra**
CPF: **CPF: 134.536.267-61**
RG: 12.776.086-8

REGULAMENTO DO FUNDO
NAVARRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Rio de Janeiro, 25 de novembro de 2020



CAPÍTULO UM – DO FUNDO

O **NAVARRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, doravante designado FUNDO, é um fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei n.º 8.668/93"), a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações posteriores ("Instrução CVM n.º 472"), e a Instrução CVM n.º 206, de 14 de janeiro de 1994 ("Instrução CVM n.º 206"), bem como pelas disposições contidas neste regulamento ("Regulamento"), sob a forma de condomínio fechado. O FUNDO será administrado e gerido pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91 ("ADMINISTRADOR").

Parágrafo Único - As cotas de emissão do FUNDO são destinadas, exclusivamente, a investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013 ("Instrução CVM n.º 539").

CAPÍTULO DOIS – DO OBJETO

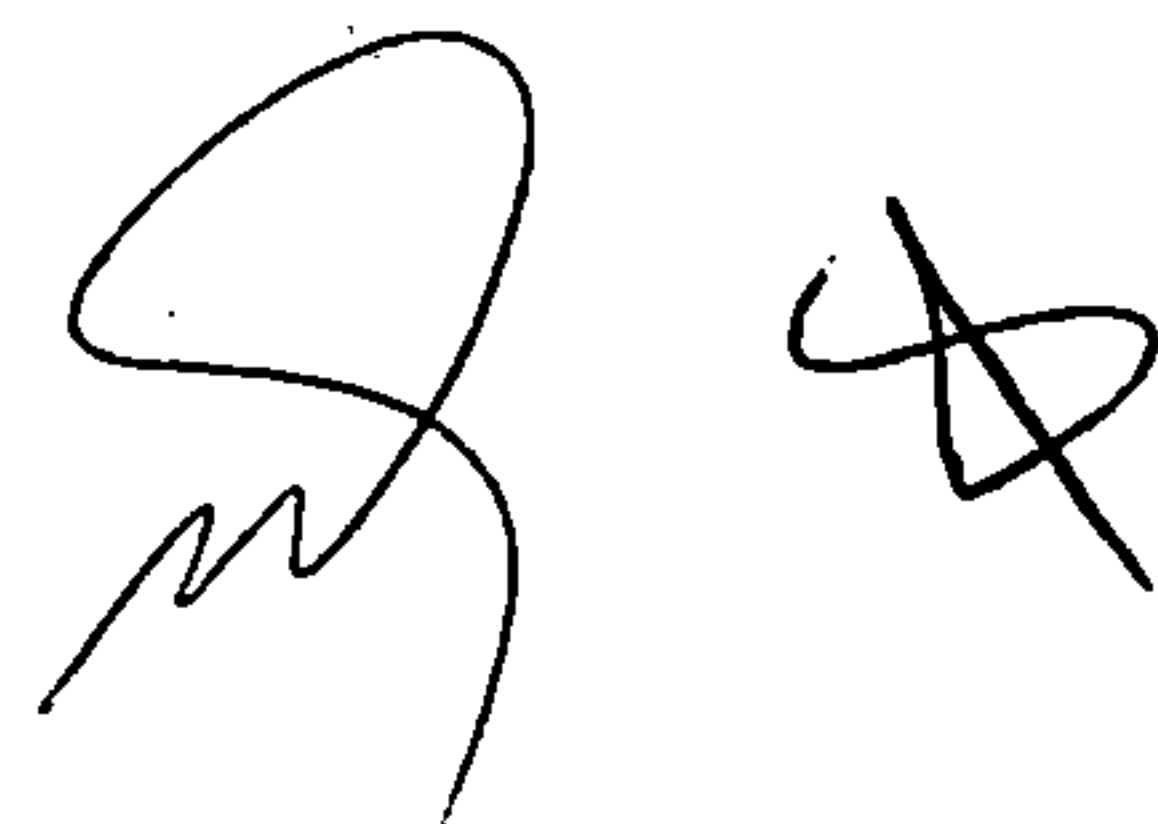
O FUNDO tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis performados, de natureza não residencial, nos termos da Política de Investimento, constante no Anexo I, que é parte integrante e inseparável deste Regulamento, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos mensais advindos da exploração comercial dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

CAPÍTULO TRÊS – DAS COTAS

As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR prestará ao FUNDO os serviços de escrituração de cotas.

Parágrafo 2º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do FUNDO. As cotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.



Parágrafo 3º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO, relativamente a cotas de suas respectivas titularidades: (a) o ADMINISTRADOR; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do FUNDO, inclusive seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo 4º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens (a) e (b); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

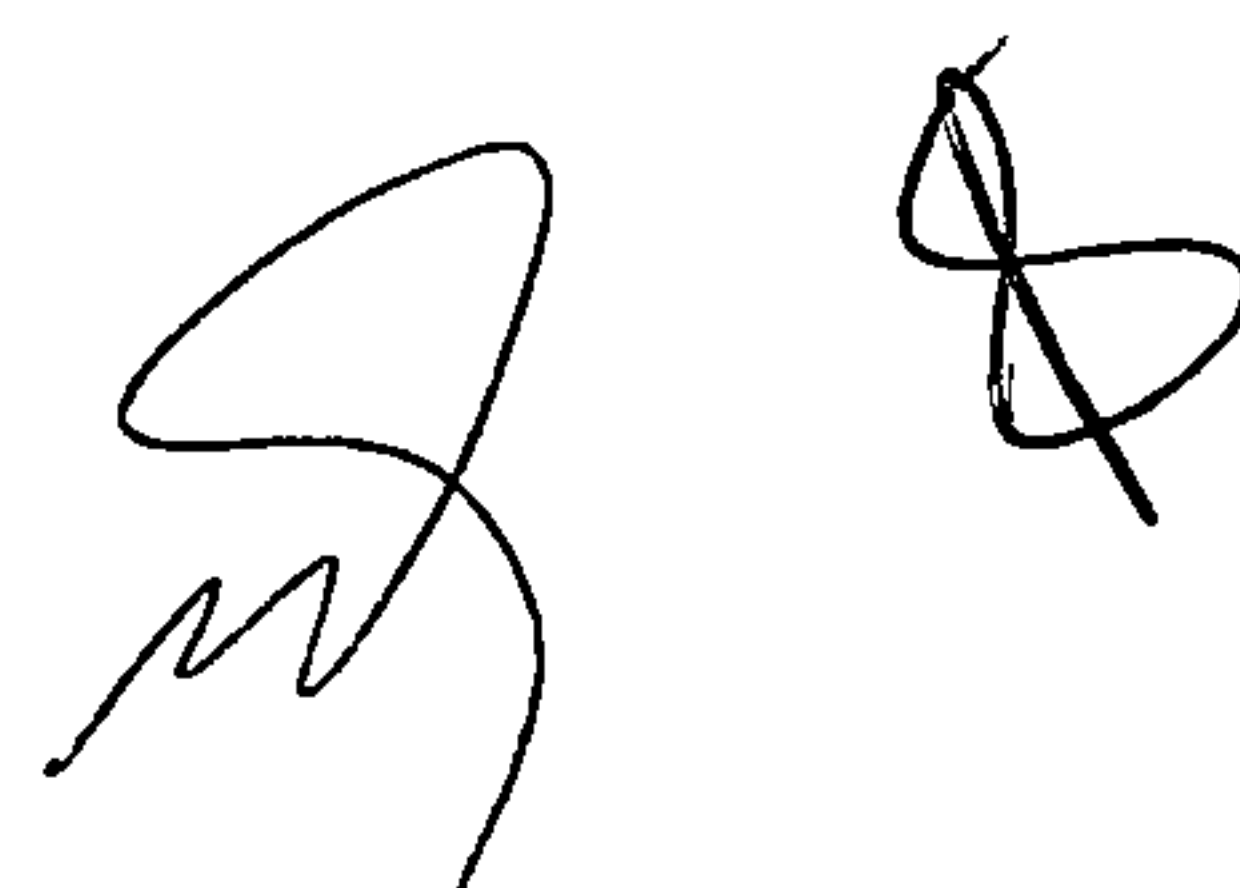
Parágrafo 5º - Os cotistas do FUNDO:

- I. Não poderão exercer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Parágrafo 6º - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM n.º 472, o cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 7º - Nos termos da Instrução CVM n.º 476, as cotas somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados depois de 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição.

Parágrafo 8º - Todo cotista que ingressar no FUNDO, por meio de operação de compra e venda de cotas, deverá atender aos requisitos descritos no parágrafo único do artigo 1º, sob pena de nulidade da operação de compra e venda de cotas em questão.



CAPÍTULO QUATRO – DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

O montante total da 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO será de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), divididos em até 250.000 (duzentas e cinquenta mil) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, observado o disposto no parágrafo 7º abaixo.

Parágrafo 1º - A oferta pública das cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO será realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476.

Parágrafo 2º - A subscrição das cotas será realizada mediante a assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pelo ADMINISTRADOR.

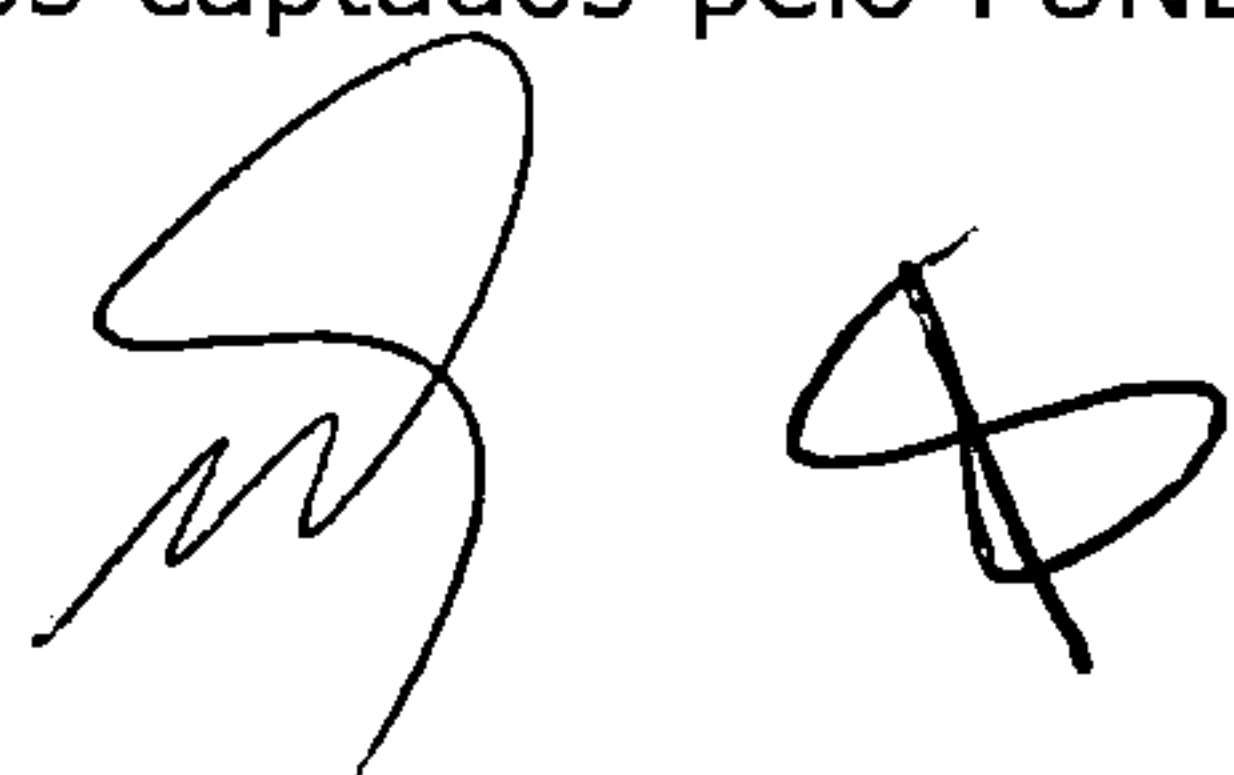
Parágrafo 3º - Quando de seu ingresso no FUNDO, cada cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo ADMINISTRADOR, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, bem como endereço eletrônico para correspondência (*e-mail*). Caberá a cada cotista informar imediatamente ao ADMINISTRADOR a alteração ou atualização de seus dados cadastrais.

Parágrafo 4º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados *pro rata die* a partir do momento de sua integralização.

Parágrafo 5º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo FUNDO, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto neste Regulamento.

Parágrafo 6º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do FUNDO.

Parágrafo 7º - Caso não seja subscrito o montante mínimo da 1ª (primeira) emissão, qual seja, de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), o FUNDO não entrará em funcionamento, ficando a instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do FUNDO, observadas as instruções transmitidas pelo ADMINISTRADOR, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas da 1ª (primeira) emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO e,



se for caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações desses recursos no período. Dessa forma, não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com pagamento devidos, tais como, pagamento de tributos incidentes sobre eventuais aplicações financeiras, por exemplo, imposto de renda, IOF e outros, os quais serão arcados pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

CAPÍTULO CINCO – DA ADMINISTRAÇÃO

Por proposta do Comitê de Investimento, o ADMINISTRADOR poderá, encerrado o processo de emissão previsto no artigo 4º acima, realizar novas emissões de cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua Política de Investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (a) o valor patrimonial das cotas do FUNDO, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO e/ou (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o FUNDO fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a 05 (cinco) dias, contados da data de início da oferta de distribuição das novas cotas pela CVM, sem levar em consideração o percentual das cotas ainda não integralizadas;
- III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Parágrafo 1º - Conforme descrito no inciso I do *caput* deste artigo, o valor patrimonial das cotas do FUNDO será apurado, na abertura de cada dia útil, pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas e em circulação na data de apuração do valor da cota, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral de cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do FUNDO ofertadas publicamente, estipulando um montante



mínimo para subscrição de cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterações posteriores ("Instrução CVM n.º 400"), bem como as demais estipulações regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 3º - Caso a Assembleia Geral de cotistas autorize oferta com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o ADMINISTRADOR obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período e deduzidos de eventuais encargos do FUNDO. Dessa forma, não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com pagamento devidos, tais como, pagamento de tributos incidentes sobre eventuais aplicações financeiras, por exemplo, imposto de renda, IOF e outros, os quais serão arcados pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

CAPÍTULO SEIS – DA INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

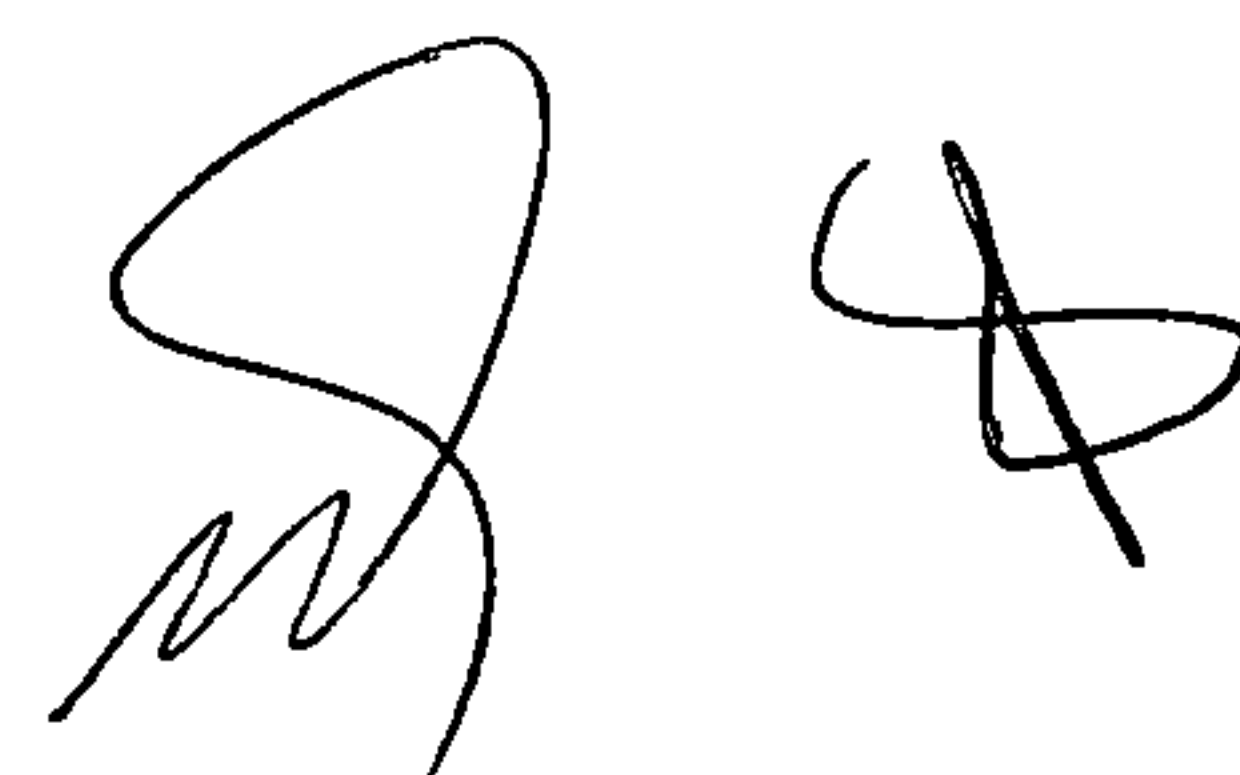
A integralização das Cotas deverá ser feita mediante as chamadas de capital, a serem realizadas pelo Administrador, em moeda corrente nacional, na conta de titularidade do FUNDO mantida junto ao CUSTODIANTE. No ato da integralização, o cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador.

Parágrafo 1º- A integralização de cotas do FUNDO se dará por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do FUNDO, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil...

Parágrafo 2º- As chamadas de capital serão realizadas pelo ADMINISTRADOR na medida em que forem verificadas novas oportunidades de investimento para o FUNDO. As chamadas de Capital serão realizadas pelo ADMINISTRADOR e deverão ocorrer nos 12 (doze) meses subsequentes à data da Subscrição de Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º - Ao receberem a chamada de capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas cotas, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias úteis contados do recebimento da chamada de capital, conforme solicitado pelo ADMINISTRADOR e de acordo com o disposto nos respectivos compromissos de investimento.

CAPÍTULO SETE – DA LIMITAÇÃO DE COTAS



Parágrafo 1º- Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.

Parágrafo 2º - Não obstante o disposto no *caput* deste artigo, nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999 ("Lei n.º 9.779/99"), o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO OITO – DO ADMINISTRADOR E DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

Parágrafo 1º- As atividades de administração do FUNDO serão exercidas pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 2º- Observados os termos e condições constantes do presente Regulamento, as atividades de gestão mobiliária do FUNDO serão exercidas pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 3º- As decisões de investimento e desinvestimento e demais questões estratégicas do FUNDO, observadas as demais estipulações constantes deste Regulamento, serão tomadas pelo Comitê de Investimento.

Parágrafo 4º- Compete ao ADMINISTRADOR, observados os termos e condições da Lei n.º 8.668/93, da Instrução CVM n.º 472, deste Regulamento ou da deliberação da Assembleia Geral de cotistas e demais disposições aplicáveis:

- I. Administrar o fundo, fixando a orientação geral de seus negócios e praticando todos os atos necessários ao adequado funcionamento e manutenção do FUNDO;
- II. Convocar e presidir a Assembleia Geral, sem prejuízo do disposto neste Regulamento; e
- III. Contratar o auditor independente do FUNDO.

Parágrafo 5º- No uso de suas atribuições, o ADMINISTRADOR tem poderes para:

- I. Administrar o FUNDO, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, observadas as orientações do Comitê de Investimento;

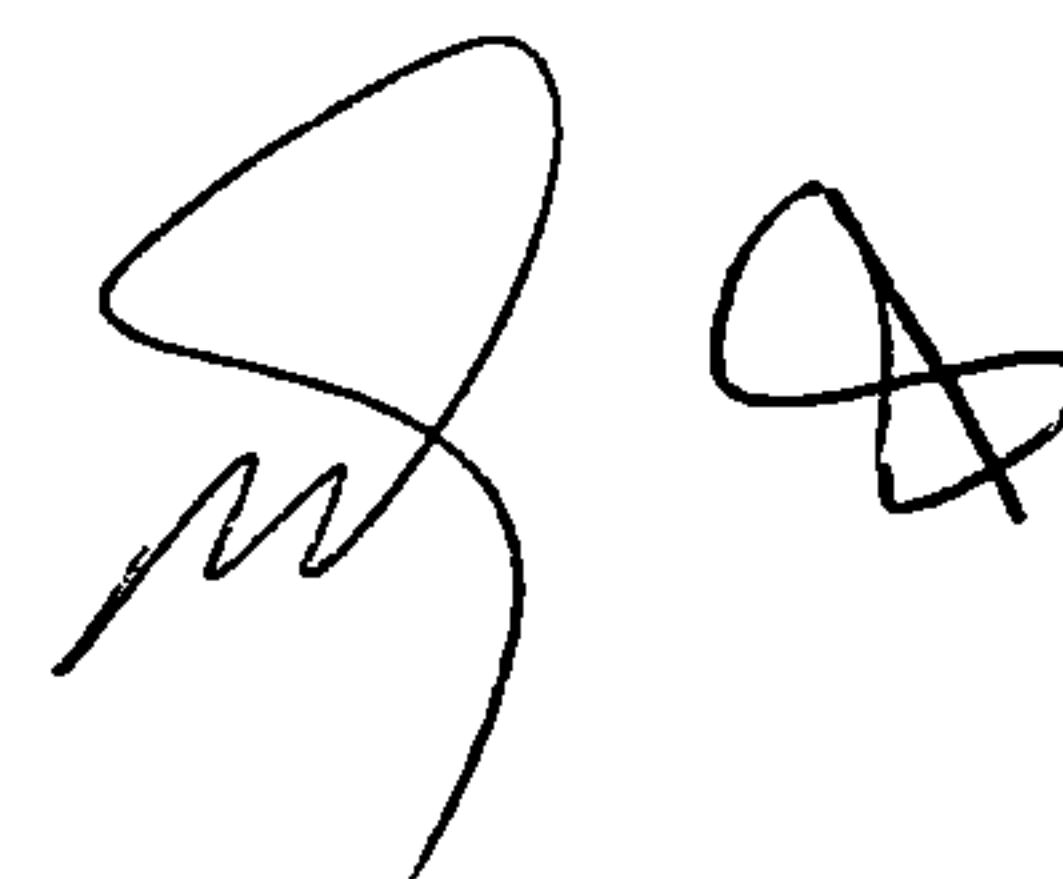


- II. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III. Abrir e movimentar contas bancárias do FUNDO;
- IV. Adquirir, gravar e alienar ativos pertencentes ao FUNDO, uma vez obtida a prévia autorização do Comitê de Investimento;
- V. Representar o FUNDO em assembleia de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor, bem como as orientações do Comitê de Investimento;
- VI. Transigir e praticar, em juízo e fora dele, todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor, bem como as orientações do Comitê de Investimento; e
- VII. Substituir, a seu exclusivo critério, o CUSTODIANTE, se houver, desde que o Custodiante substituto faça jus a remuneração igual ou menor à anteriormente prevista para o Custodiante substituído.

Parágrafo 6º - O ADMINISTRADOR do FUNDO deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao FUNDO e aos cotistas.

Parágrafo 7º - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstos na Lei n.º 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e, em especial, às deliberações tomadas pelo Comitê de Investimento.

Parágrafo 8º - O ADMINISTRADOR proverá o FUNDO dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, nos termos do parágrafo 4º abaixo, devidamente habilitados para a prestação dos serviços a seguir listados:



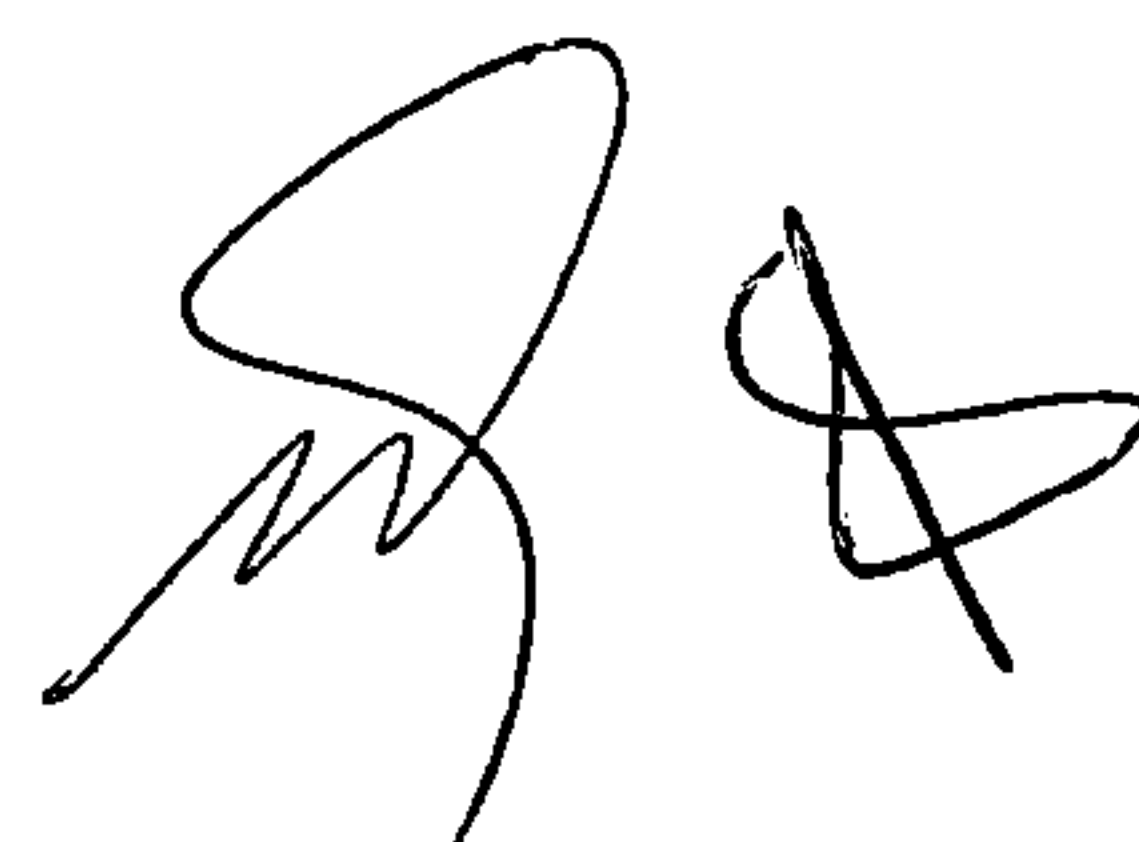
- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração das cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente;
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO; e
- VII. Consultoria Imobiliária e Gestão para administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, bem como a recomendação ao Comitê de Investimento aquisição de novos imóveis ou bens e direitos.

Parágrafo 9º - O ADMINISTRADOR poderá, em nome do FUNDO, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no parágrafo 3º acima.

CAPÍTULO SETE – DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Parágrafo 1º - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I. Proceder à aquisição e negociação dos bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento, e em observância às orientações do Comitê de Investimento;
- II. Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do FUNDO, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar que tais bens:
 - a) não integram o patrimônio 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 dos cotistas e de transferência de cotas;

b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do FUNDO;

d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do FUNDO; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e se for o caso dos profissionais ou empresa contratados nos termos deste Regulamento.

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. Administrar os recursos do FUNDO, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao FUNDO;

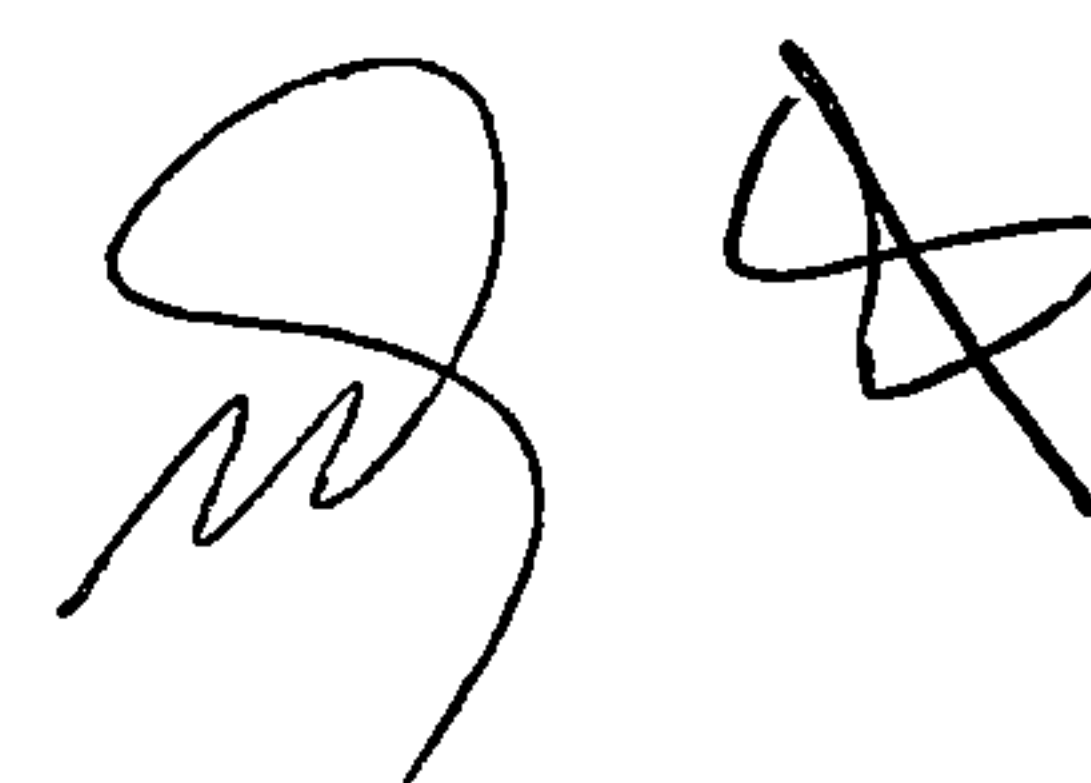
VIII. Agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;



- IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO, nos termos da regulamentação vigente;
- X. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM n.º 472 e no presente Regulamento;
- XII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- XIII. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;
- XIV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum; e
- XV. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:
 - a) exemplar do Regulamento do FUNDO; e
 - b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

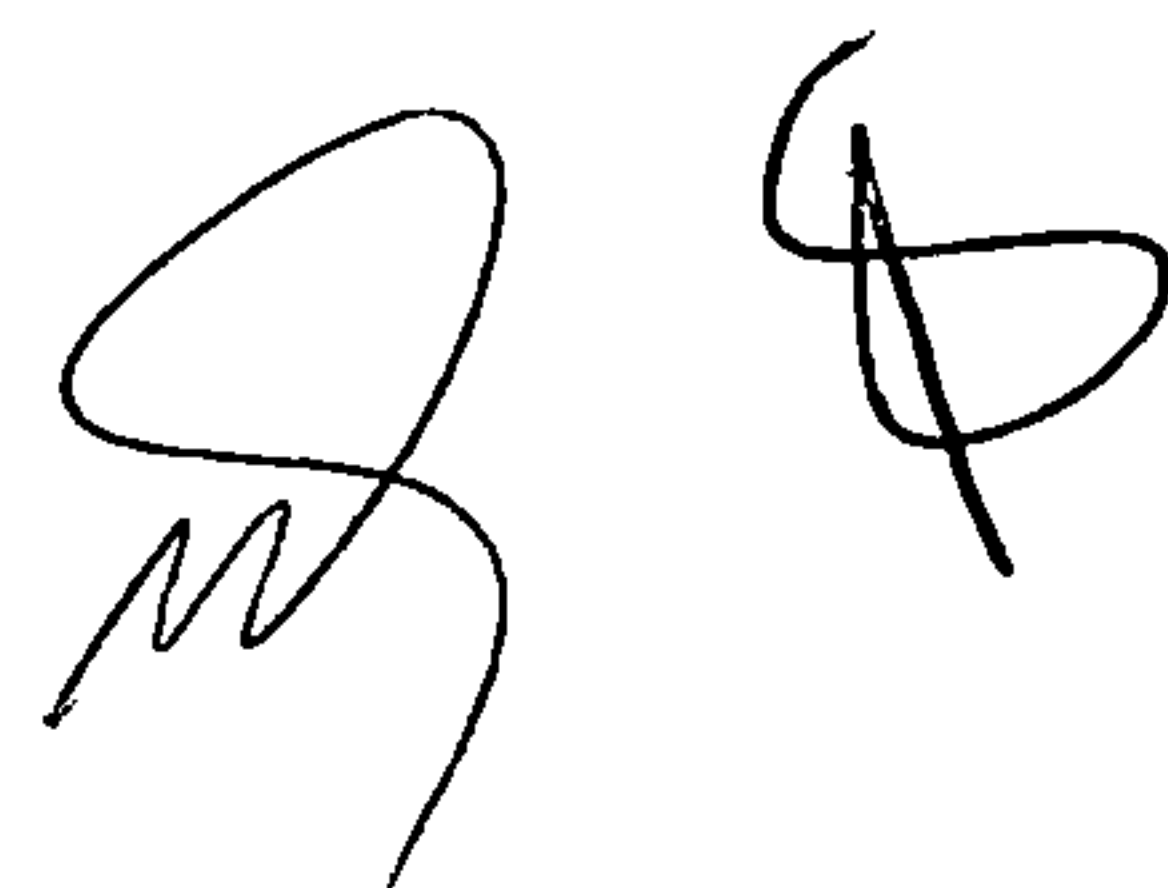
Parágrafo 2º – Em decorrência da previsão do inciso IV deste artigo 12, o ADMINISTRADOR deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do FUNDO decorrente de eventuais investimentos em participações societárias ou em cotas de fundo de investimento na seguinte forma:

- (a) participando e votando em todas as suas reuniões de sócios, assembleias gerais e especiais, de qualquer natureza ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, os quais poderão ser realizados sem a prévia anuência dos cotistas; e
- (b) o ADMINISTRADOR poderá, caso a caso, delegar poderes de representação do FUNDO ao Gestor, a ser contratado pelo ADMINISTRADOR, por conta e ordem do FUNDO, sem prejuízo do dever de informação ao ADMINISTRADOR, para que pratique diretamente o ato indicado no item acima, sempre com procuração específica fornecida pelo ADMINISTRADOR.



Parágrafo 3º - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- IV. Aplicar no exterior, recursos captados no país;
- V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- VI. Vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- VIII. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o empreendedor, salvo se previamente aprovados pela Assembleia Geral na forma do Art 34 da Instrução CVM 472/08 e do Art 28 Inciso IX deste Regulamento; ;
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis do patrimônio do FUNDO;
- X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472;
- XI. 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;
- XII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e



XIII. Realizar operações com derivativos.

Parágrafo 4º - É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

- I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do FUNDO, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO.

CAPÍTULO OITO – DA RESPONSABILIDADE DO ADMINISTRADOR

Parágrafo 1º O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO, desde que tenha sido efetivamente comprovado erro ou má-fé de sua parte; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM n.º 472, deste Regulamento, da deliberação dos representantes dos cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

Parágrafo 3º - Fica esclarecido que não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR qualquer responsabilidade decorrente de:

- I. Prejuízos advindos de todo e qualquer investimento ou desinvestimento indicado pelo Comitê de Investimento, e de acordo com o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, por tratar-se de risco inerente ao negócio, aceito pelos cotistas do FUNDO; e
- II. Eventual depreciação dos bens ou ativos integrantes da carteira, ou prejuízos em caso de liquidação do FUNDO, posto que tais riscos são assumidos pelos cotistas como riscos inerentes ao tipo de investimento objeto do FUNDO.



Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 15 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 5º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios decorrentes de qualquer procedimento judicial ou administrativo.

Parágrafo 6º - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 7º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO e os representantes dos cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através dos representantes dos cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir *ad referendum*, a previsão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação, ouvido previamente o Comitê de Investimento.

Parágrafo 8º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, no caso de o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia manifestação do Comitê de Investimento e da anuência da Assembleia Geral de cotistas.

CAPÍTULO NOVE - DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Será devida pelo FUNDO uma Taxa de Administração pela prestação dos serviços de administração e gestão mobiliária do FUNDO, que será paga, diretamente, ao ADMINISTRADOR, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, remuneração mensal equivalente ao maior valor entre: (i) 0,25% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), apurada diariamente, com base nos últimos 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e calculado sobre o patrimônio líquido do FUNDO do ultimo dia útil do mês anterior ao pagamento, ou (ii) R\$ 14.000,00 (doze mil reais).



Parágrafo 1º - O equivalente a 80% (oitenta por cento) da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao ADMINISTRADOR, após serem deduzidos os valores devidos aos demais terceiros contratados, será paga, conforme o disposto na Instrução CVM 472, diretamente pelo FUNDO à Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, na qualidade de prestadora de serviços ao ADMINISTRADOR, nas mesmas datas de pagamento da Taxa de Administração, sem quaisquer custos adicionais para o FUNDO. Tal valor será deduzido da Taxa de Administração devida ao ADMINISTRADOR. A Oliveira Trust Servicer S.A. prestará ao Administrador serviços auxiliares à administração do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração do FUNDO, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade do ADMINISTRADOR; e (ii) elaboração e atualização do website onde serão disponibilizadas aos cotistas todas as informações pertinentes ao FUNDO.

Parágrafo 2º - A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembléias Gerais. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao FUNDO, entre outros.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Parágrafo 4º - Os valores em reais definidos no Caput do Artigo 18 serão atualizados pelo ADMINISTRADOR e informado ao CUSTODIANTE a cada período de 12 (doze) meses, contado a partir da data da primeira integralização de cotas, ou, na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M/FGV"), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo, conforme prescrito no parágrafo 2º do artigo 47 da Instrução CVM n.º 472.

CAPÍTULO DEZ - DA GESTÃO MOBILIÁRIA

Parágrafo Único: Pelos serviços de gestão mobiliária, compete ao ADMINISTRADOR:

- I. Realizar todos os atos relacionados à gestão da parcela da carteira do FUNDO aplicada em valores mobiliários, observadas as limitações deste Regulamento e a regulamentação em vigor; e
- II. Negociar, em nome do FUNDO, os referidos valores mobiliários, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.



CAPÍTULO ONZE - DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

Parágrafo 1º - O FUNDO contará com um Comitê de Investimento composto por 03 (três) membros, sendo os 03 (três) indicados pelos cotistas do FUNDO, sendo estes últimos eleitos pela Assembleia Geral.

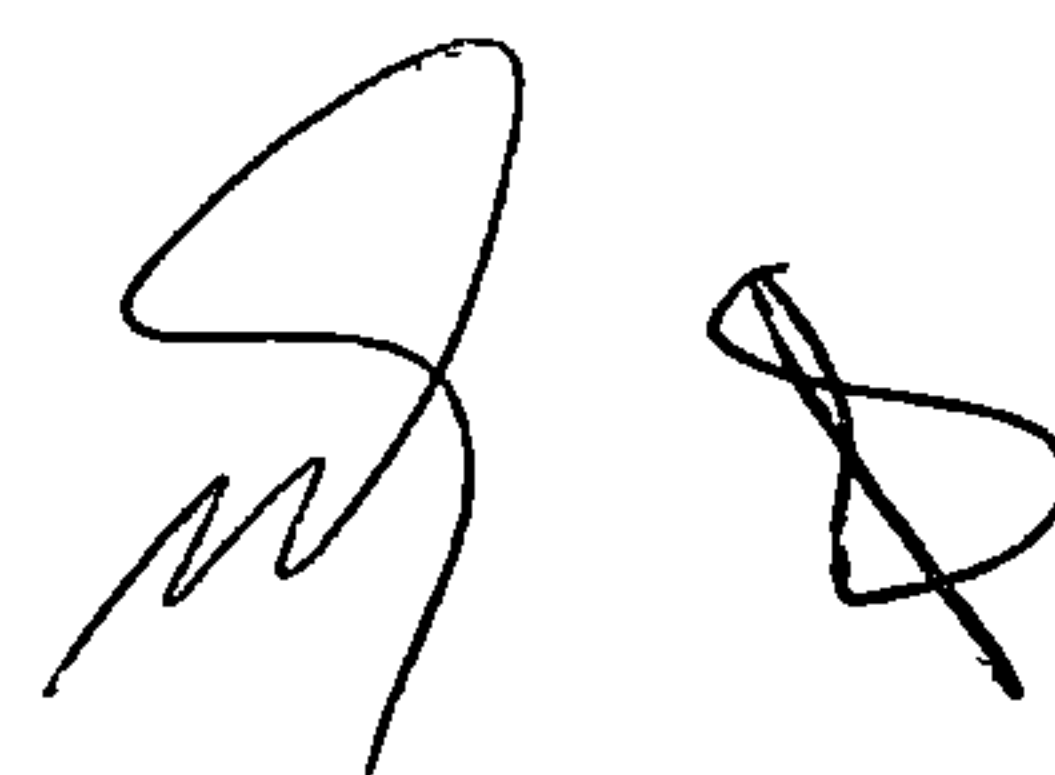
Parágrafo 2º - Os membros do Comitê de Investimento e seus respectivos suplentes não receberão qualquer tipo de remuneração pelo desempenho de suas funções, sendo que as eventuais despesas decorrentes da participação nas reuniões do Comitê de Investimento serão arcadas pelos respectivos responsáveis por suas indicações.

Parágrafo 3º - O mandato dos membros do Comitê de Investimento é de 02 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 4º - Constituem obrigações e responsabilidades do Comitê de Investimento:

- I. Determinar as diretrizes gerais de investimento do FUNDO;
- II. Discutir, avaliar e complementar a Política de Investimento do FUNDO, em consonância com o disposto neste Regulamento;
- III. Indicar e aprovar a aquisição, alienação ou qualquer outra forma de negociação de imóveis, bens ou direitos, de acordo com a Política de Investimento, que integrem, ou venham a integrar, o patrimônio do FUNDO;
- IV. Acompanhar as atividades do ADMINISTRADOR no cumprimento de suas obrigações referentes ao FUNDO; e
- V. Aprovação de todas as despesas extraordinárias e benfeitorias realizadas nos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo 5º - As decisões de investimento, desinvestimento e demais questões estratégicas tomadas pelo Comitê de Investimento relativas ao FUNDO deverão ser prontamente adotadas pelo ADMINISTRADOR.



Parágrafo 6º - Os membros do Comitê de Investimento terão poder de veto em relação à aprovação das operações descritas no item IV da seção POLÍTICA DE INVESTIMENTO presente no Anexo I deste Regulamento.

Parágrafo 7º - O Comitê de Investimento reunir-se-á sempre que os interesses do FUNDO assim o exigirem.

Parágrafo 8º - As reuniões do Comitê de Investimento serão convocadas, por escrito, por meio de comunicação física ou eletrônica, pelo ADMINISTRADOR ou por qualquer de seus membros do Comitê de Investimento, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, sendo dispensada tal convocação quando estiverem presentes todos os seus membros.

Parágrafo 9º - Os membros do Comitê de Investimento poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 05 (cinco) dias de antecedência ao ADMINISTRADOR, que deverá informar a todos os demais membros do Comitê de Investimento, bem como aos cotistas do FUNDO, sobre tal renúncia.

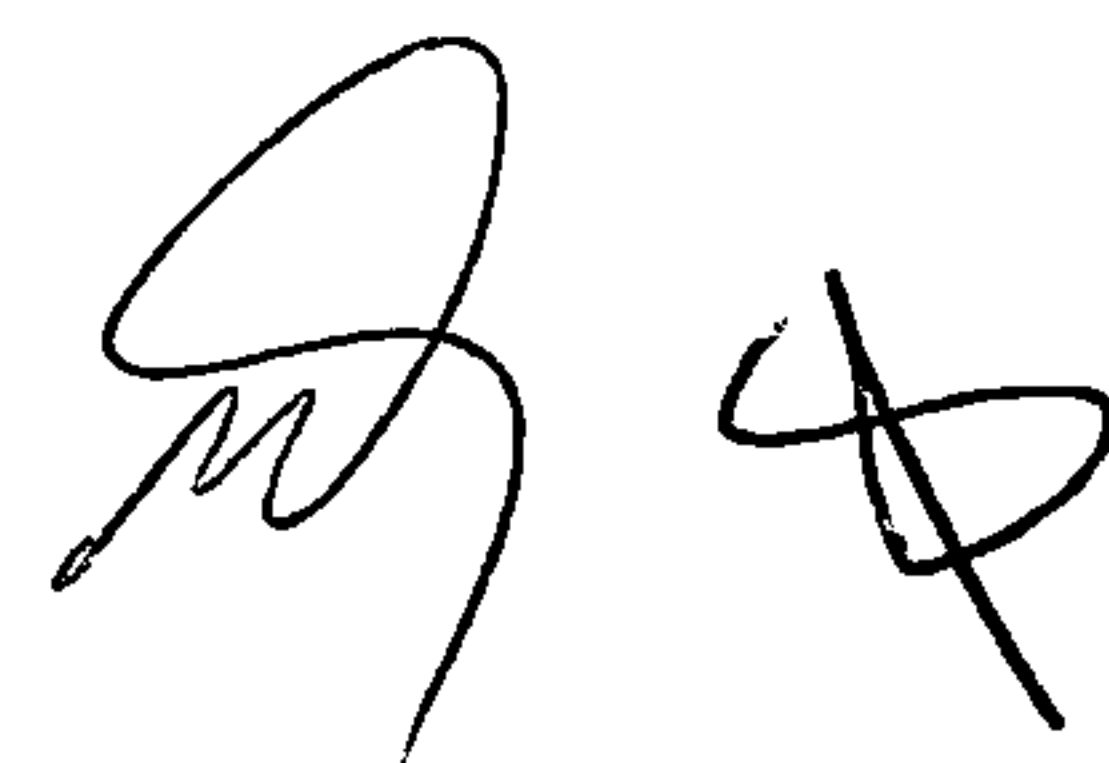
Parágrafo 10º - O Comitê de Investimento se reunirá, ordinariamente, 01 (uma) vez a cada ano e, extraordinariamente, sempre que assim exigirem os interesses sociais do FUNDO, sempre na sede do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 11º - O secretário de cada reunião do Comitê de Investimento (i) lavrará ata da reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; (ii) disponibilizará cópia de ata ao ADMINISTRADOR em até 02 (dois) Dias Úteis da data de realização da respectiva reunião; e (iii) encaminhará cópia de ata a todos os membros do Comitê de Investimento dentro de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data da realização da respectiva reunião. O ADMINISTRADOR deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimento durante todo o prazo de vigência do FUNDO.

Parágrafo 12º - As deliberações do Comitê de Investimento serão tomadas pela maioria simples dos membros presentes nas reuniões.

CAPÍTULO DOZE – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de cotistas a ser realizada anualmente até 04 (quatro) meses após o término do exercício deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo, conforme dispõe o inciso I do artigo 28 do presente Regulamento, sempre considerando o disposto no Artigo 25 abaixo.



Parágrafo 2º - Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídos (i) as despesas operacionais, (ii) a Reserva de Contingência, abaixo definida, e (iii) as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 3º - O FUNDO deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 4º - Os rendimentos auferidos pelo FUNDO serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do FUNDO.

Parágrafo 6º - Para arcar com eventuais despesas extraordinárias decorrentes dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, será constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo ADMINISTRADOR, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do resultado líquido mensal apurado segundo regime de caixa, até que se atinja o montante correspondente a 1% (um por cento) do valor do patrimônio do FUNDO. Entendem-se por "despesas extraordinárias" aquelas despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel, nos termos dos respectivos contratos de locação, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, a saber:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;



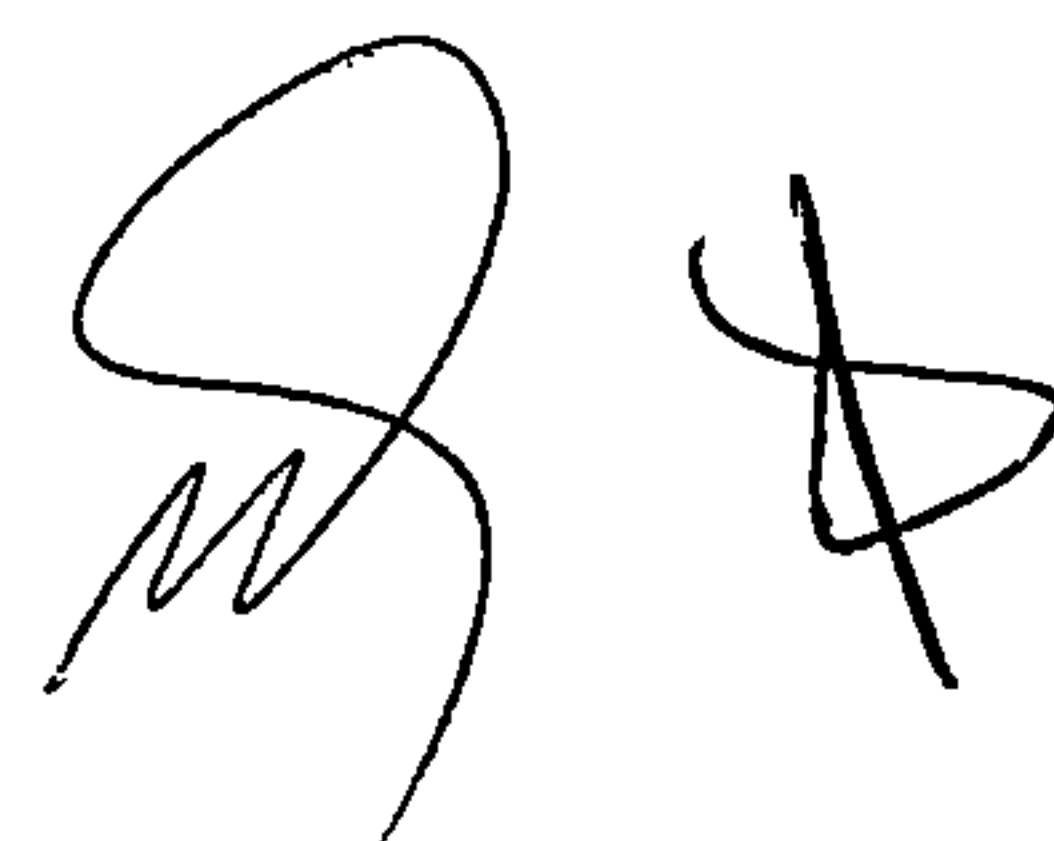
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitação do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. Constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 7º - Os recursos existentes na Reserva de Contingência poderão ser utilizados pelo ADMINISTRADOR para o pagamento das despesas necessárias para a liquidação do FUNDO, na hipótese de deliberação pela Assembleia Geral neste sentido, devendo ser observados os termos e condições estabelecidos no presente Regulamento para a realização da referida liquidação, especialmente aqueles descritos no artigo 48 e seguintes deste instrumento.

CAPÍTULO DOZE – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período; e
 - b) o valor dos investimentos do FUNDO, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, (i) informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção e (ii) relatórios de desempenho do FUNDO, não auditado, via correio eletrônico;



III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos cotistas ou desses contra o ADMINISTRADOR, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no parágrafo 2º, artigo 39, da Instrução CVM n.º 472, o qual deverá conter, no mínimo:

a) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

b) programa de investimentos para o semestre seguinte;

c) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

(i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do FUNDO;

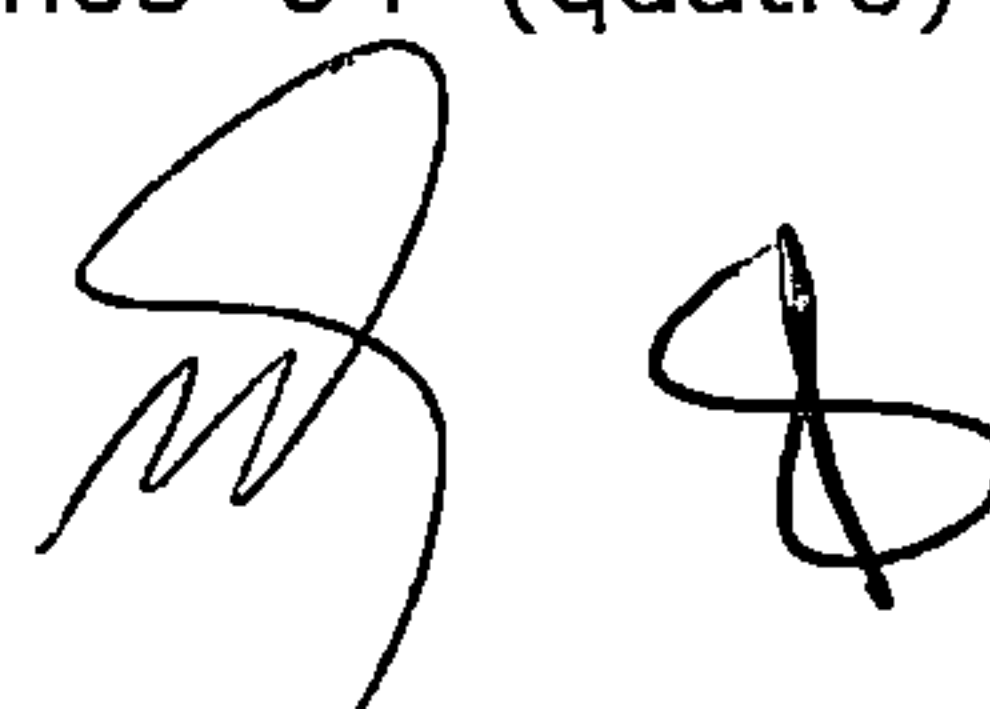
(ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

(iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO será estimado com base em relatório emitido por empresa de consultoria especializada, contratada às expensas do FUNDO, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes do patrimônio do FUNDO.

d) relação das obrigações contraídas no período;

e) a rentabilidade dos últimos 04 (quatro) semestres calendário;

f) o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 04 (quatro)

Two handwritten signatures in black ink, one larger and more stylized, the other smaller and more compact, located in the bottom right corner of the page.

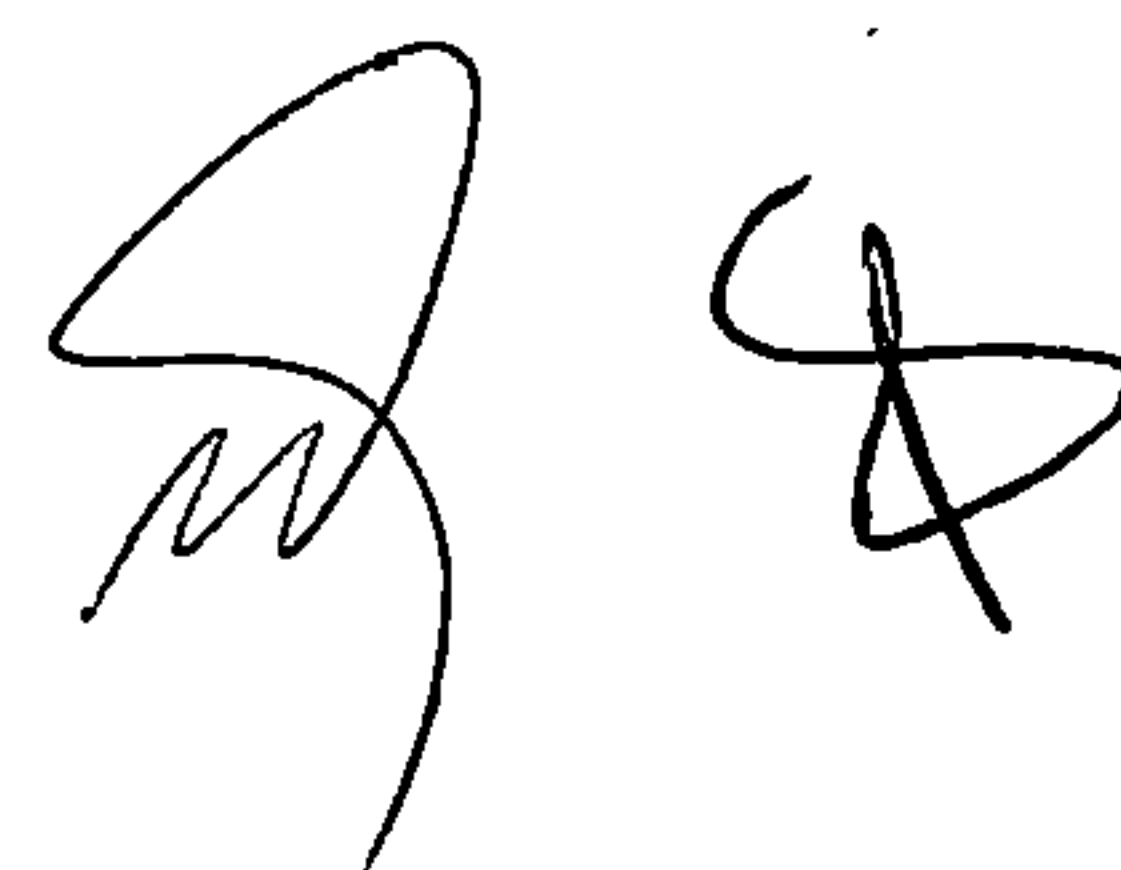
semestres calendário;e

g) a relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 02 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

- V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras e o relatório de desempenho do FUNDO, elaborados pelo ADMINISTRADOR, de acordo com o disposto no parágrafo 2º, artigo 39, da Instrução CVM n.º 472 e no inciso IV anterior e o parecer do auditor independente;
- VI. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- VII. Enviar à cada cotista, no prazo de até 08 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;
- VIII. Enviar a cada cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do FUNDO no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;
- IX. Enviar a cada cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e
- X. Divulgar, ampla e tempestivamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou às suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do FUNDO.

Parágrafo 2º - A publicação de informações referidas no *caput* do artigo 26 acima deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 3º - As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do artigo 26 acima serão enviadas pelo ADMINISTRADOR aos cotistas, via correio eletrônico.



Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 5º - Os documentos ou informações antes mencionados estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do ADMINISTRADOR, (i) na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, e (ii) <http://www.oliveiratrust.com.br>.

Parágrafo 6º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, disponibilizar aos cotistas, nos endereços previstos no parágrafo anterior, bem como enviar ao mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA, onde as cotas do FUNDO poderão ser admitidas à negociação, como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral; e
- III. Fatos relevantes relativos ao FUNDO e/ou ao interesse dos cotistas.

Parágrafo 7º - O ADMINISTRADOR do FUNDO deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e seus cotistas.

CAPÍTULO DOZE – DA DIVULGAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL

Parágrafo 1º - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Exame, anual, das contas relativas ao FUNDO, deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR, bem como deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo;
- II. Alteração do Regulamento do FUNDO;

Two handwritten signatures in black ink, one larger and more stylized, the other smaller and simpler, located in the bottom right corner of the page.

- III. Destituição do ADMINISTRADOR e/ou eleição de seus substitutos, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- IV. Autorização para a emissão de novas cotas do FUNDO, nos termos do artigo 5º deste Regulamento;
- V. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do FUNDO;
- VI. Eleição e destituição dos representantes dos cotistas junto ao Comitê de Investimentos;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO;
- VIII. Aumento das despesas e encargos do FUNDO previstos no artigo 47 da Instrução CVM n.º 472;
- IX. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e
- X. Prorrogação do prazo de duração do FUNDO.

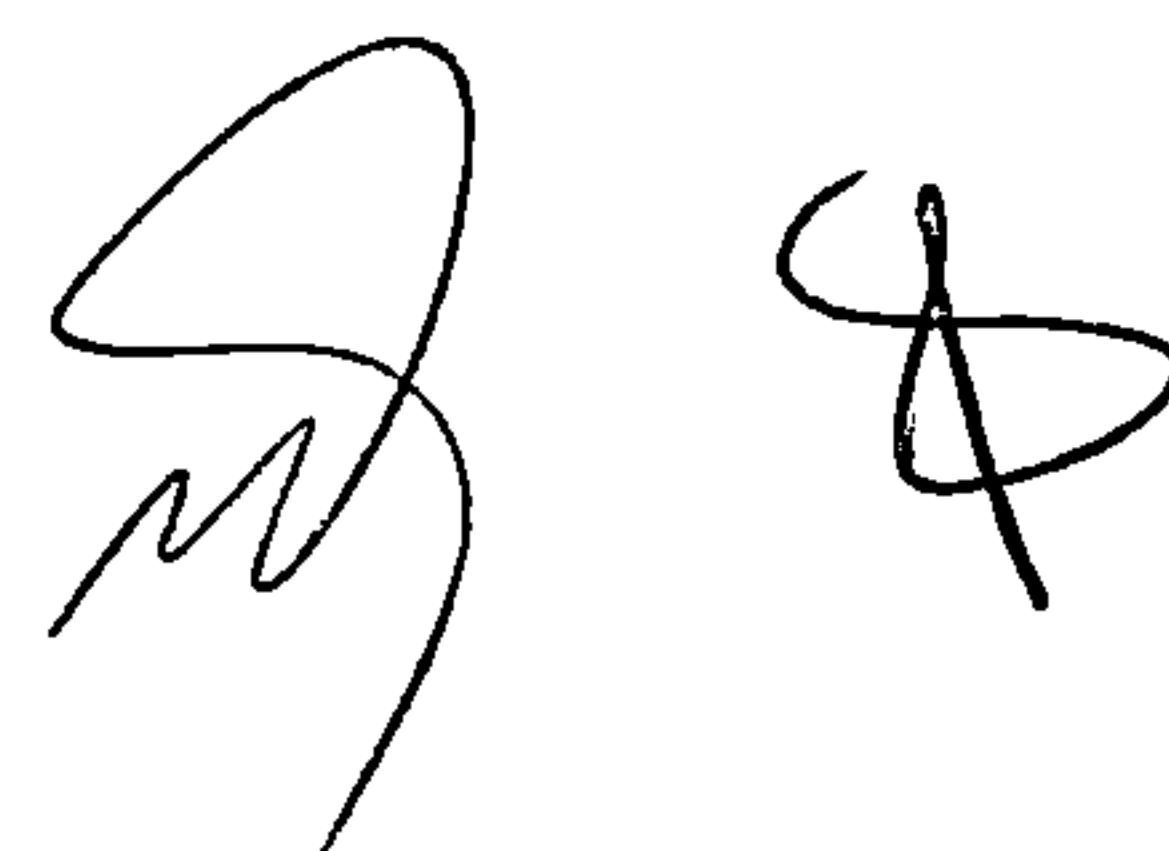
Parágrafo 2º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

Parágrafo 3º - O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos cotistas.

CAPÍTULO TREZE – DA CONVOCAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL

Parágrafo 1º - Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral também pode ser convocada por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.



Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

Parágrafo 4º - A convocação da Assembleia Geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista e divulgada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores.

Parágrafo 5º - A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 6º - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Parágrafo 7º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 8º - O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

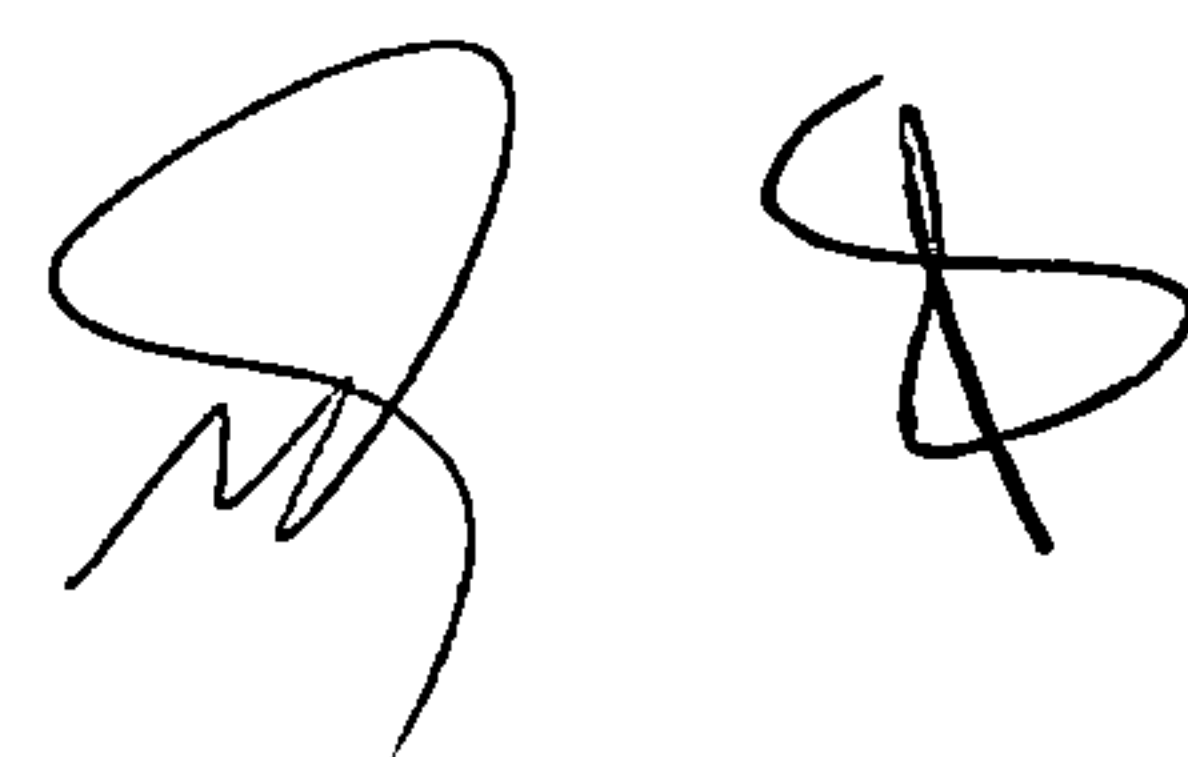
Parágrafo 9º - A presença da totalidade de cotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo 10º - As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Parágrafo 11º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Parágrafo 12º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Parágrafo 13º - As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, não se



computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de *quorum* qualificado previstas no artigo 35 abaixo.

Parágrafo 14º - Dependerão da aprovação de cotistas que representem a maioria absoluta das cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, V, VII e IX do artigo 28 deste Regulamento.

Parágrafo 15º - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano.

Parágrafo 16º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

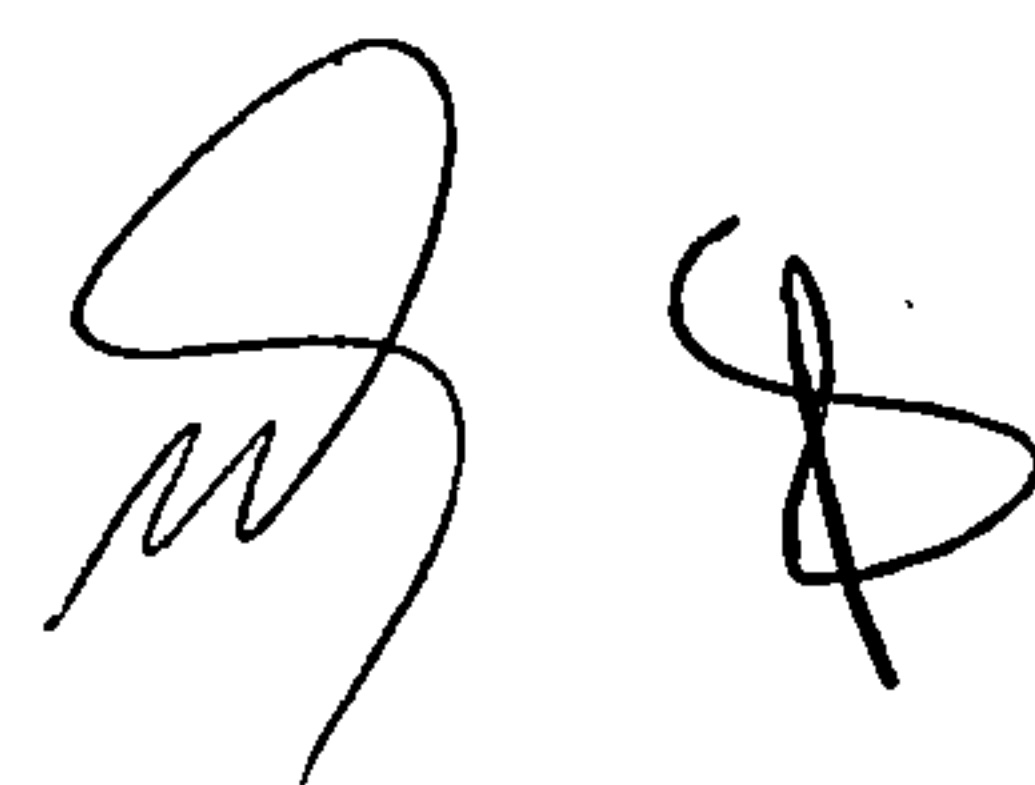
Parágrafo 17º - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 18º - É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais cotistas do FUNDO para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM n.º 472.

Parágrafo 19º - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante, em até 02 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. Mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.



Parágrafo 20º - O cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 1º deverá informar o ADMINISTRADOR do FUNDO do teor de sua proposta.

Parágrafo 21º - O ADMINISTRADOR do FUNDO pode cobrar do cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo 1º os custos de emissão de referida lista, nos termos do parágrafo 2º, inciso I, caso existam.

Parágrafo 22º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de cotistas, nos termos do parágrafo 2º, inciso II, acima, serão arcados pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

CAPÍTULO QUATROZE – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

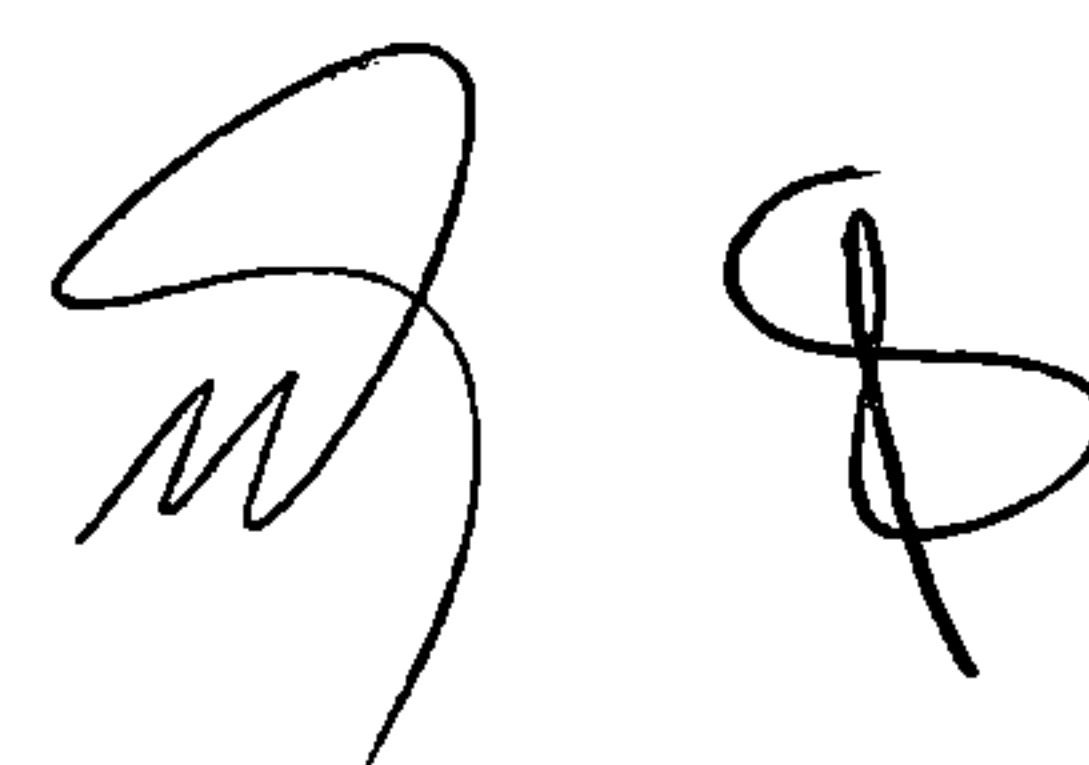
Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 2º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;
- II. Não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

CAPÍTULO QUINZE – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR será substituído nas hipóteses de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia ou de seu descredenciamento, nos termos do artigo 36 e seguintes da Instrução CVM n.º 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação judicial ou extrajudicial e insolvência.



Parágrafo 2º - Na hipótese de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar 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 bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 3º - É facultada aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia Geral de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

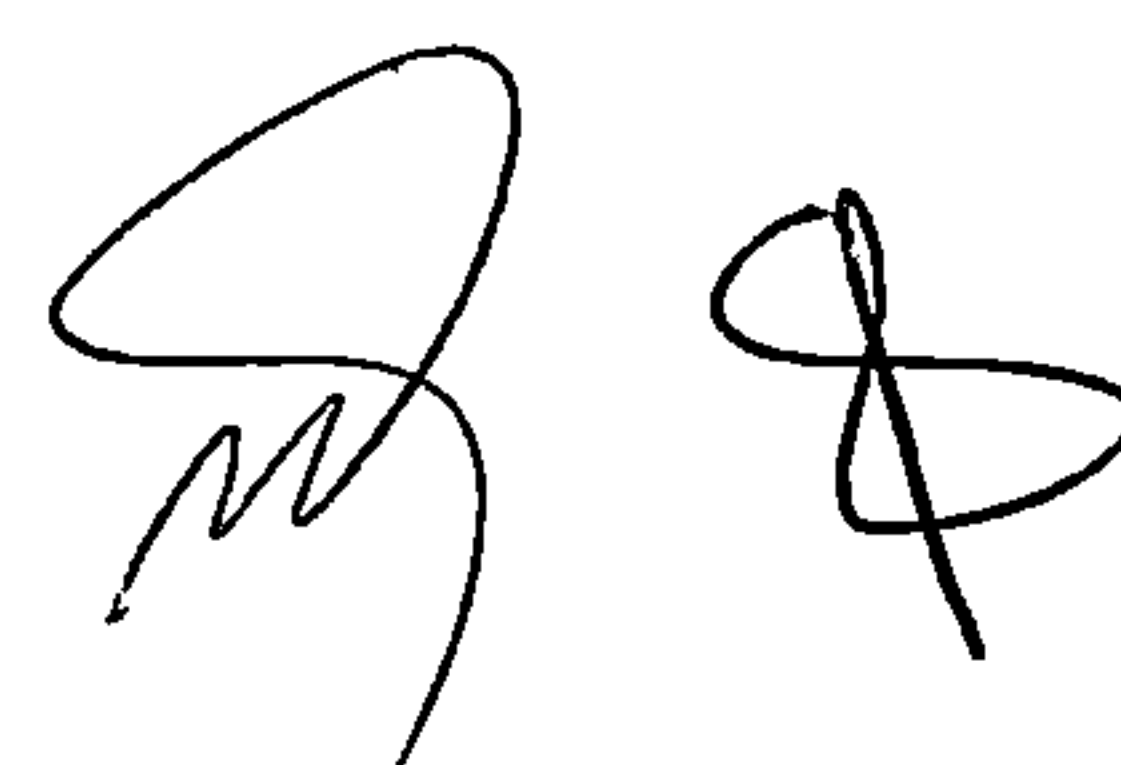
Parágrafo 4º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 5º - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Parágrafo 6º - Após a averbação referida no parágrafo 1º, inciso "ii", do *caput* deste artigo, os cotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo 7º - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 36 da Instrução CVM n.º 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (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 do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo 8º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º, inciso "ii", do artigo 40 deste instrumento.



Parágrafo 9º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º, inciso "ii", do artigo 40, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo 10º - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

Parágrafo 11º - Nas hipóteses referidas nos artigos 40 e 1 anteriores, 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, constituirá documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

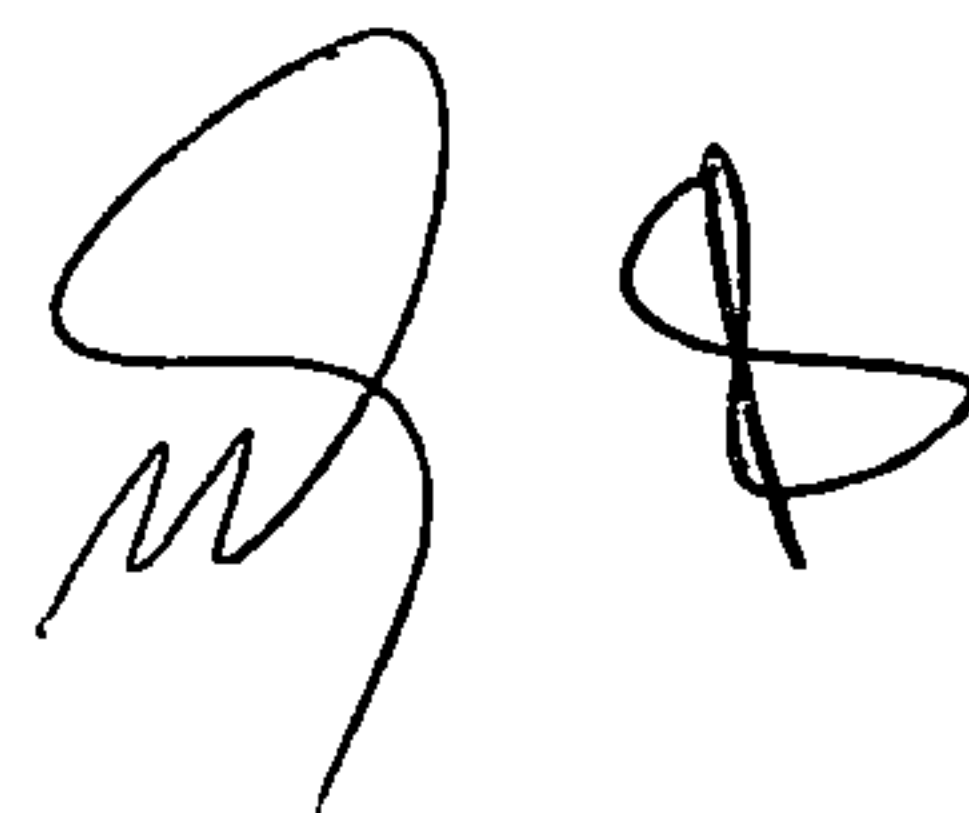
Parágrafo 12º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo 13º - Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

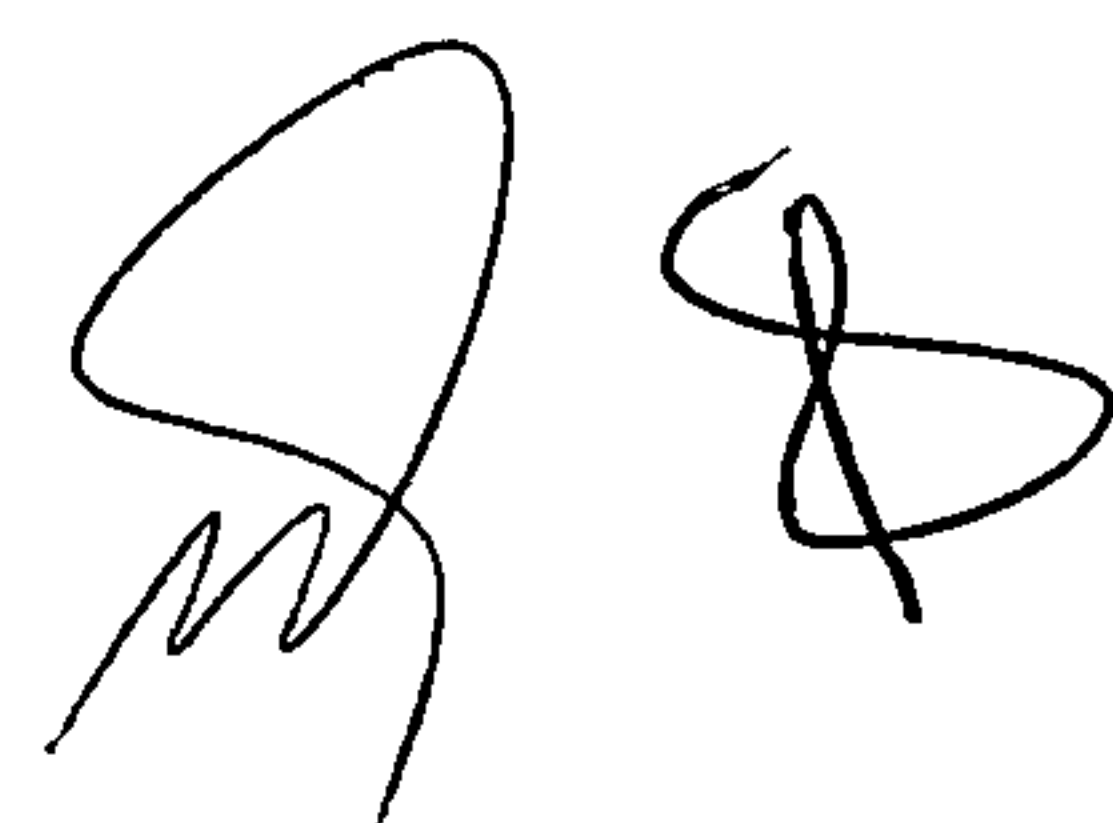
CAPÍTULO DEZESSEIS – DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Parágrafo 1º - Constituem encargos do FUNDO:

- I. A remuneração devida ao ADMINISTRADOR, nos termos do presente Regulamento;
- II. As taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, as despesas ordinárias de condomínio e manutenção dos imóveis, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO, enquanto os imóveis não estiverem locados, e as despesas extraordinárias de condomínio;



- III. Os gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472;
- IV. Os gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Os honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. As comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, à venda, à locação ou ao arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Os honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do FUNDO; e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;
- IX. Os 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. Os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral;
- XI. A taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. Os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM n.º 472;



XIII. Os gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO desde que expressamente previstas em regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; e

XIV. As taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista, se for o caso.

Parágrafo 2º - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472 como encargos do FUNDO correrão por conta única e exclusiva do ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO DEZESSETE – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Parágrafo 1º - O FUNDO terá escrituração contábil destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis e serão auditadas semestralmente por auditor independente.

Parágrafo 2º - O exercício do FUNDO terá duração de 01 (um) ano, com término em 30 de junho de cada ano.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do FUNDO.

Parágrafo 4º - Nos termos da Política de Investimento do FUNDO, os bens imóveis integrantes de seu patrimônio são destinados primordialmente à obtenção de renda, por meio da locação ou arrendamento dos referidos bens, por prazo superior a um período de 01 (um) ano.

Parágrafo 5º - As aplicações em imóveis para renda serão avaliadas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, devendo constar nas notas explicativas as informações relevantes sobre os referido bens, nos termos da Instrução CVM n.º 206.

Parágrafo 6º - Os custos dos bens do ativo imobilizado do FUNDO serão reconhecidos como ativo, se, e apenas se, (a) for provável que futuros benefícios econômicos associados aos bens serão aproveitados pelo FUNDO; e (b) o custo do bem puder ser mensurado de forma confiável.

Parágrafo 7º - A avaliação dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO deverá ser realizada anualmente, de forma a assegurar que o valor contábil dos ativos não apresente divergência relevante em relação ao valor justo do bem.



Parágrafo 8º – Sem prejuízo da avaliação ordinária dos ativos do patrimônio do FUNDO, nos termos do *caput* deste artigo, caso os ativos do FUNDO tenham sofrido mudanças significativas de seu valor, poderá ser determinada, pelo Comitê de Investimento a realização de avaliação extraordinária dos ativos que compõem o patrimônio do FUNDO.

Parágrafo 9º – Quando da realização da avaliação de quaisquer bens do ativo imobilizado, a depreciação acumulada na data da avaliação deve ser: (a) atualizada proporcionalmente à variação no valor contábil bruto do ativo, para que esse valor, após a avaliação, seja igual ao valor reavaliado do ativo; ou (b) eliminada contra o valor contábil bruto do ativo, atualizando-se o valor líquido pelo valor reavaliado do ativo.

Parágrafo 10º – Todo e qualquer custo decorrente da avaliação ordinária dos ativos do FUNDO, será suportado exclusivamente pelo FUNDO.

CAPÍTULO DEZOITO – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Parágrafo 1º – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 2º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR ou de pessoas a ele ligadas;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;
- III. A aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. A contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação dos serviços mencionados no Art. 31 da Instrução CVM 472 DE 2008..

Parágrafo 3º - Consideram-se pessoas ligadas:



- I. As sociedades controladoras ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas;
- II. As sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 4º - Os atos que caracterizam conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada a Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 5º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo 6º - As demais operações entre o FUNDO e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do ADMINISTRADOR sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

CAPÍTULO DEZENOVE – DA CUSTÓDIA

Parágrafo 1º - Caso o FUNDO invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, será contratada, por conta e ordem do FUNDO, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, para a prestação dos serviços de custódia de ativos ("CUSTODIANTE").

Parágrafo 2º - O CUSTODIANTE, somente poderá acatar ordens assinadas pelo Diretor responsável pelo ADMINISTRADOR ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ele.

CAPÍTULO VINTE – DOS FATORES DE RISCO



Parágrafo 1º - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do FUNDO, conforme descritos abaixo, não havendo, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas

1) **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.

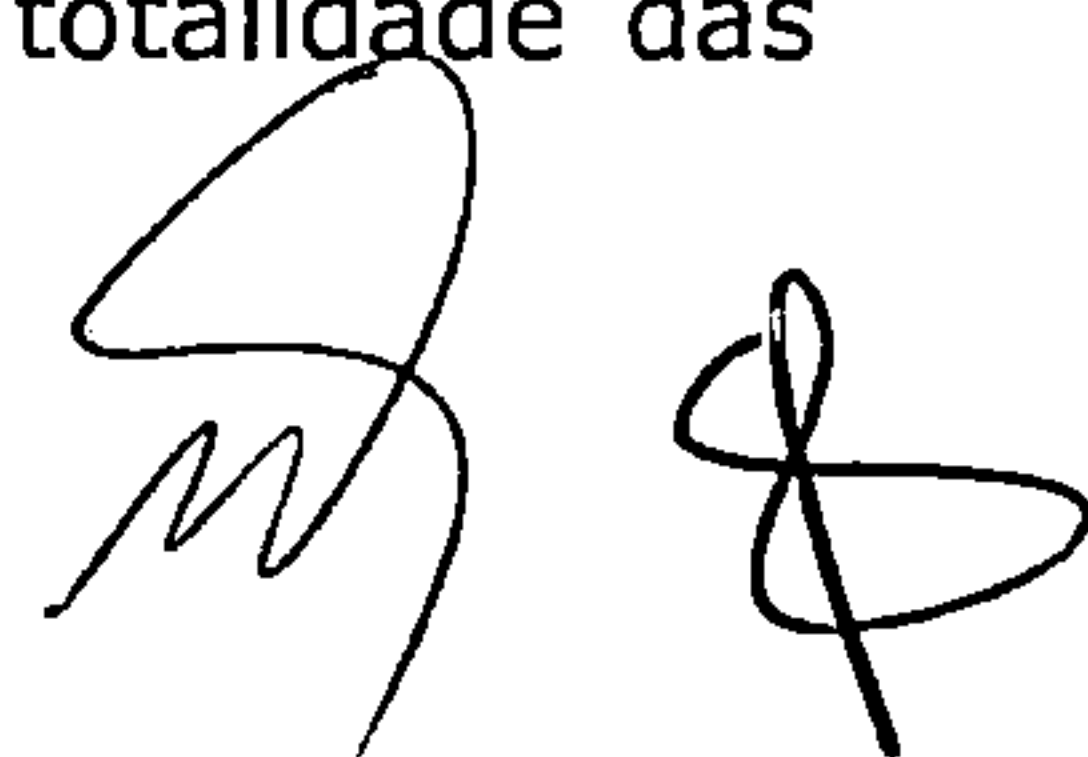
Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

2) **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 das receitas provenientes da exploração ativos imobiliários integrantes da sua carteira.

Os Cotistas do FUNDO farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo FUNDO, dos valores pagos pelos locatários dos ativos imobiliários pertencentes ao FUNDO, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo FUNDO e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo FUNDO, enquanto não investidos nos ativos imobiliários, serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

3) **Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das



Cotas do FUNDO, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do FUNDO e/ou dos Cotistas.

4) **Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do FUNDO, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do FUNDO diluída.

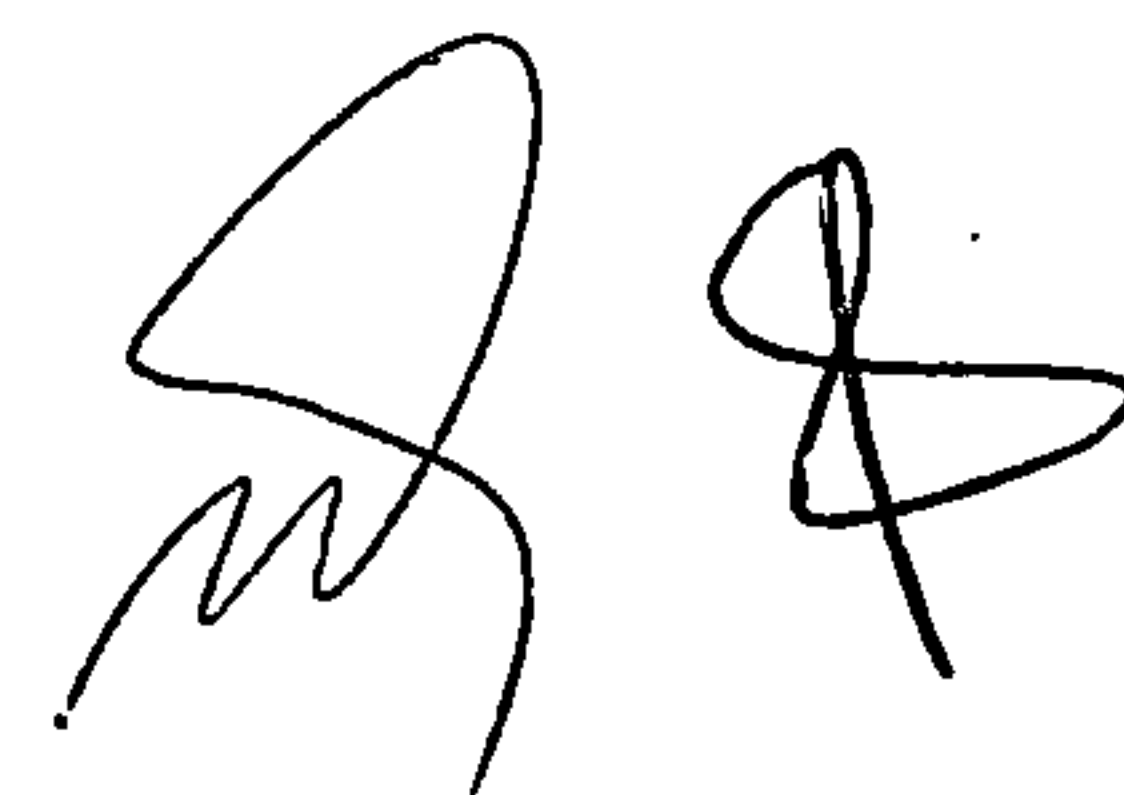
5) **Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do ADMINISTRADOR ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

6) **Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos ativos imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao FUNDO, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma justa indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do FUNDO.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que a indenização seja equivalente ao valor de mercado do imóvel desapropriado.

7) **Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis 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 exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.



8) **Risco de despesas extraordinárias.** O FUNDO, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do FUNDO. O FUNDO estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis.

Adicionalmente, o FUNDO está sujeito ao risco dos locatários reterem os valores de aluguel em razão de obras ou benfeitorias necessárias que venham a ser realizadas nos ativos imobiliários às expensas dos locatários, no todo ou em parte,...

9) **Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o FUNDO e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do FUNDO.

10) **Riscos relativos à atividade empresarial.** É característica das locações 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 objeto de investimento pelo FUNDO, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

11) **Risco de concentração da carteira do Fundo.** O FUNDO destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos imobiliários pelo FUNDO, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos imobiliários que o FUNDO deverá adquirir ou do número mínimo de ativos imobiliários que deverá integrar a carteira de investimentos do FUNDO, inclusive após o término da vigência dos contratos de



locação ou arrendamento mercantil, quando poderá ser alienada a totalidade ou parte dos ativos imobiliários. Tal situação poderá gerar uma concentração da carteira do FUNDO, estando o FUNDO exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

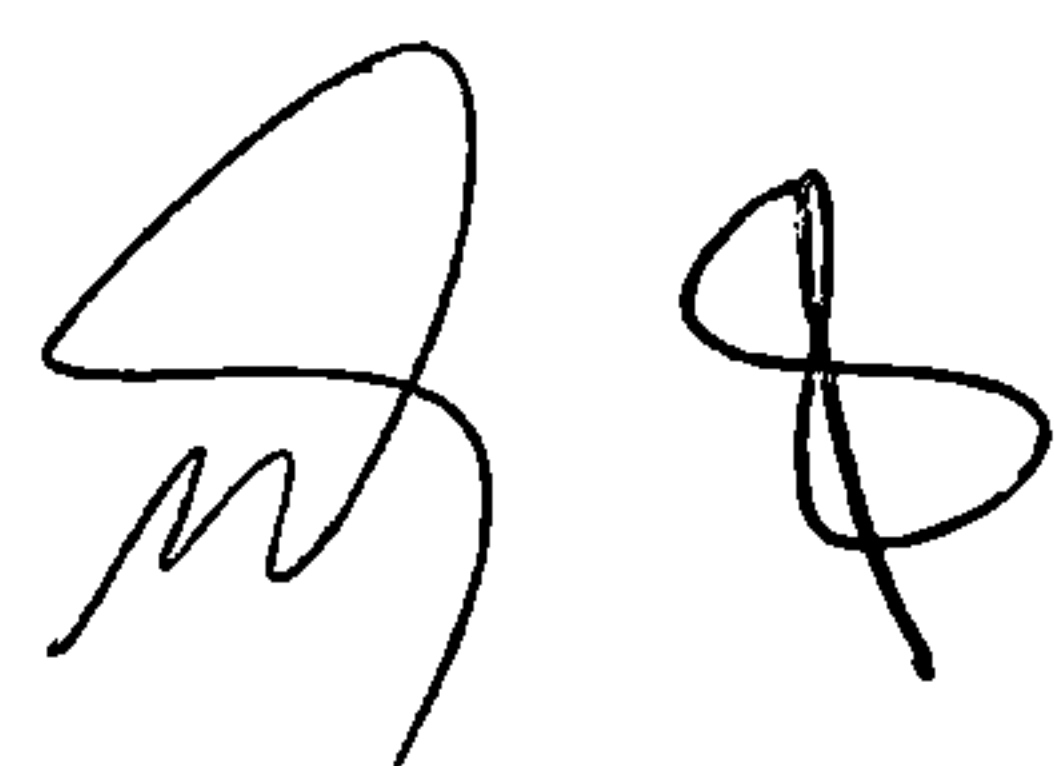
12) **Riscos tributários.** A Lei n.º 8.668/93 e a Lei n.º 9.779/99, estabelecem que os fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO desde que: (i) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas ;e (iii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que possua menos de 10% (dez por cento) das Cotas do FUNDO.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), 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.

13) **Risco institucional.** A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo 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 FUNDO desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

14) **Riscos macroeconômicos gerais.** 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.

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 implicaram 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 de emissão do FUNDO podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) política monetária, cambial e taxas de juros; (ii) políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos Locatários ou de terceiros locatários; (iii) greve de portos, alfândegas e receita federal; (iv) inflação; (v) instabilidade



social; (vi) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vii) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (viii) racionamento de energia elétrica; (ix) 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 ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que 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 no capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

15) **Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas do FUNDO é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

16) **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 Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

17) **Riscos de crédito.** Os Cotistas do FUNDO terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação



Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

18) **Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos ativos imobiliários.** Caso restem recursos no caixa do FUNDO após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos ativos imobiliários, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do FUNDO.

19) **Risco Imobiliário.** É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por e não se limitando a fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião, afetando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura e serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

20) **Riscos decorrentes do término da vigência dos Contratos :** Não há garantias de que após a vigência dos contratos de locação ou arrendamento mercantil, o FUNDO consiga realizar a alienação outra locação convencional ou atípica ou arrendar os ativos imobiliários, aos locatários ou a terceiros, em valores satisfatórios ou suficientes para a manutenção da rentabilidade apresentada pelo FUNDO até então..

21) **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 de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

CAPÍTULO VINTE E UM – DO PRAZO, DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO



Parágrafo 1º - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, por deliberação da maioria simples das cotas emitidas.

Parágrafo 2º - Caberá à Assembleia Geral de cotistas deliberar a dissolução do FUNDO e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do FUNDO, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Parágrafo 3º - Os cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do FUNDO, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do FUNDO quando deliberada a dissolução.

Parágrafo 4º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao FUNDO.

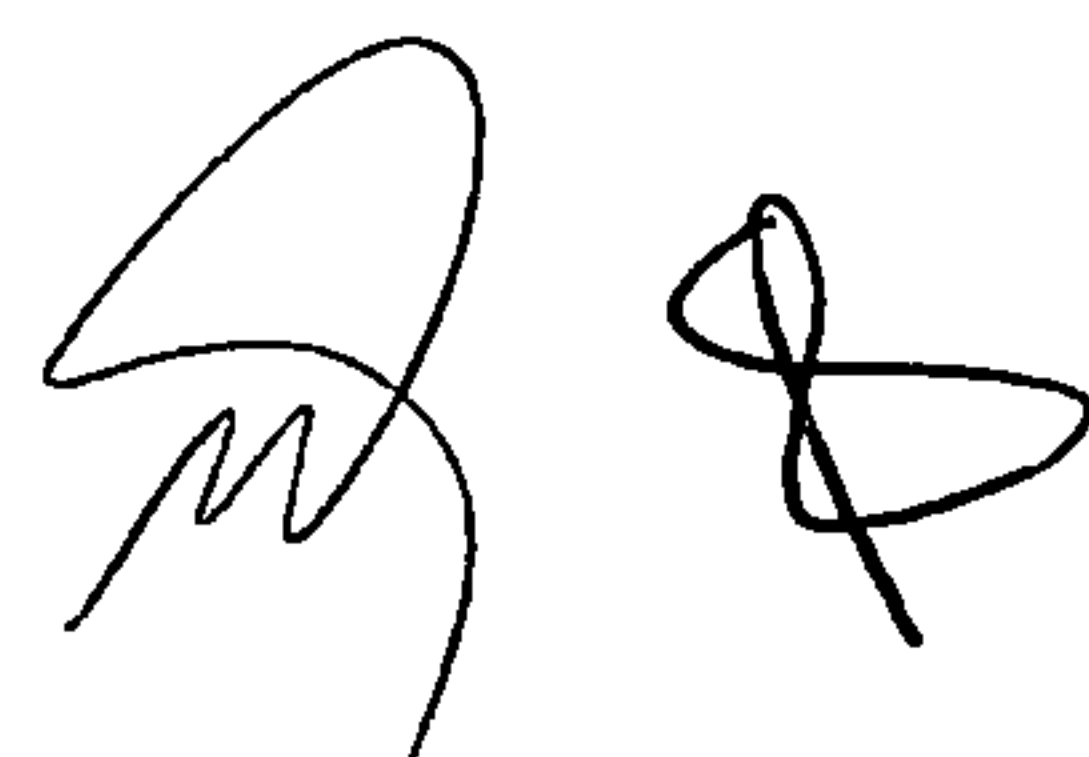
Parágrafo 5º - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas.

Parágrafo 6º - Na liquidação do Fundo, todos os ativos financeiros integrantes de sua carteira deverão ser realizados e o produto da liquidação do Fundo deverá ser distribuído aos Cotistas, na proporção de suas Cotas, dentro de 90 (noventa) dias contados da liquidação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em ativos imobiliários, pelos meios admitidos pela legislação aplicável, após o pagamento de todas as despesas do Fundo.

Parágrafo 7º - Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

Parágrafo 8º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 9º - Após a partilha de que trata o parágrafo 3º do artigo 51 deste Regulamento, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do



FUNDO, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 10º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os cotistas 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 do respectivo processo.

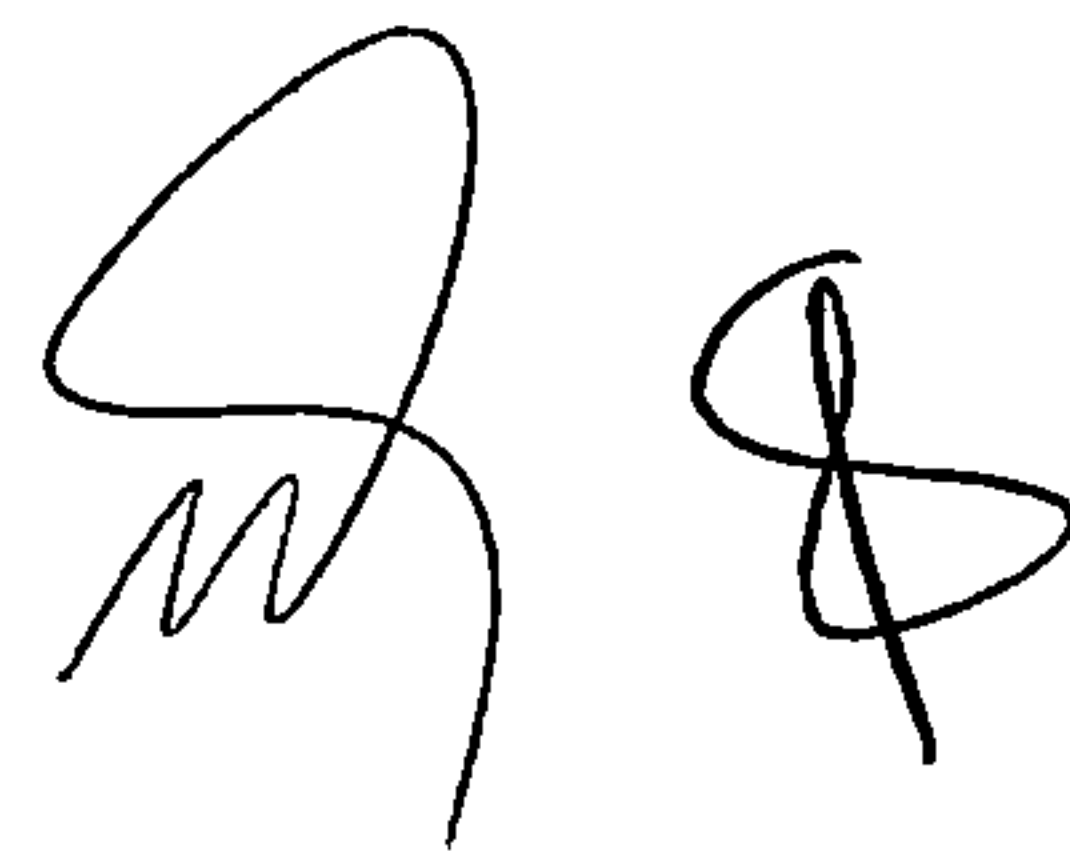
Parágrafo 11º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o FUNDO é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1º do artigo 51 deste Regulamento, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

Parágrafo 12º - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do FUNDO, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do FUNDO, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo 13º - Após a partilha do ativo, 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. O termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o o Artigo 52 deste Regulamento, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- III. O comprovante do protocolo do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

CAPÍTULO VINTE E DOIS – DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO



Parágrafo 1º - A Lei n.º 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- I Distribuíam, 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, observados os termos do artigo 21 deste Regulamento; e
- II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

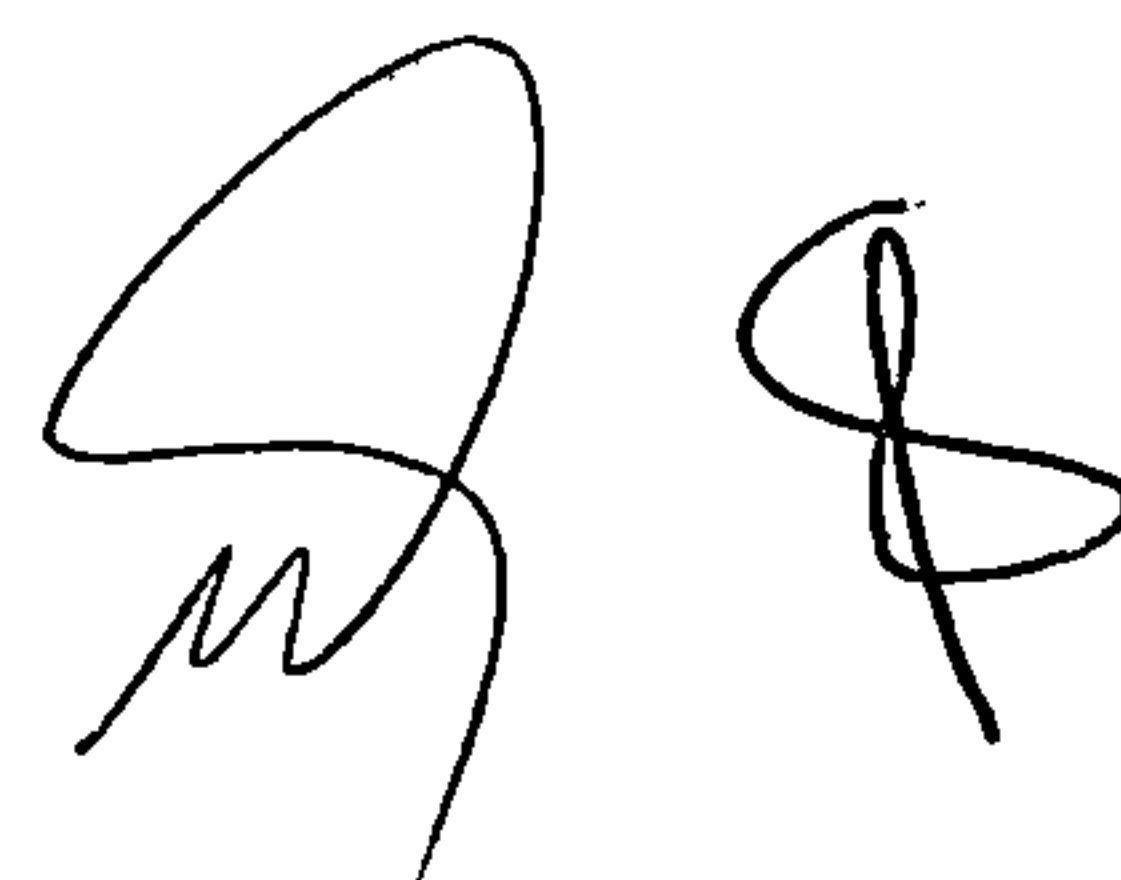
Parágrafo 2º - O presente Regulamento estabelece e garante a distribuição prevista no inciso I do artigo 56 acima, sendo obrigação do ADMINISTRADOR fazer cumprir tal disposição.

Parágrafo 3º - De acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo FUNDO, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;
- II. O FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- III. As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

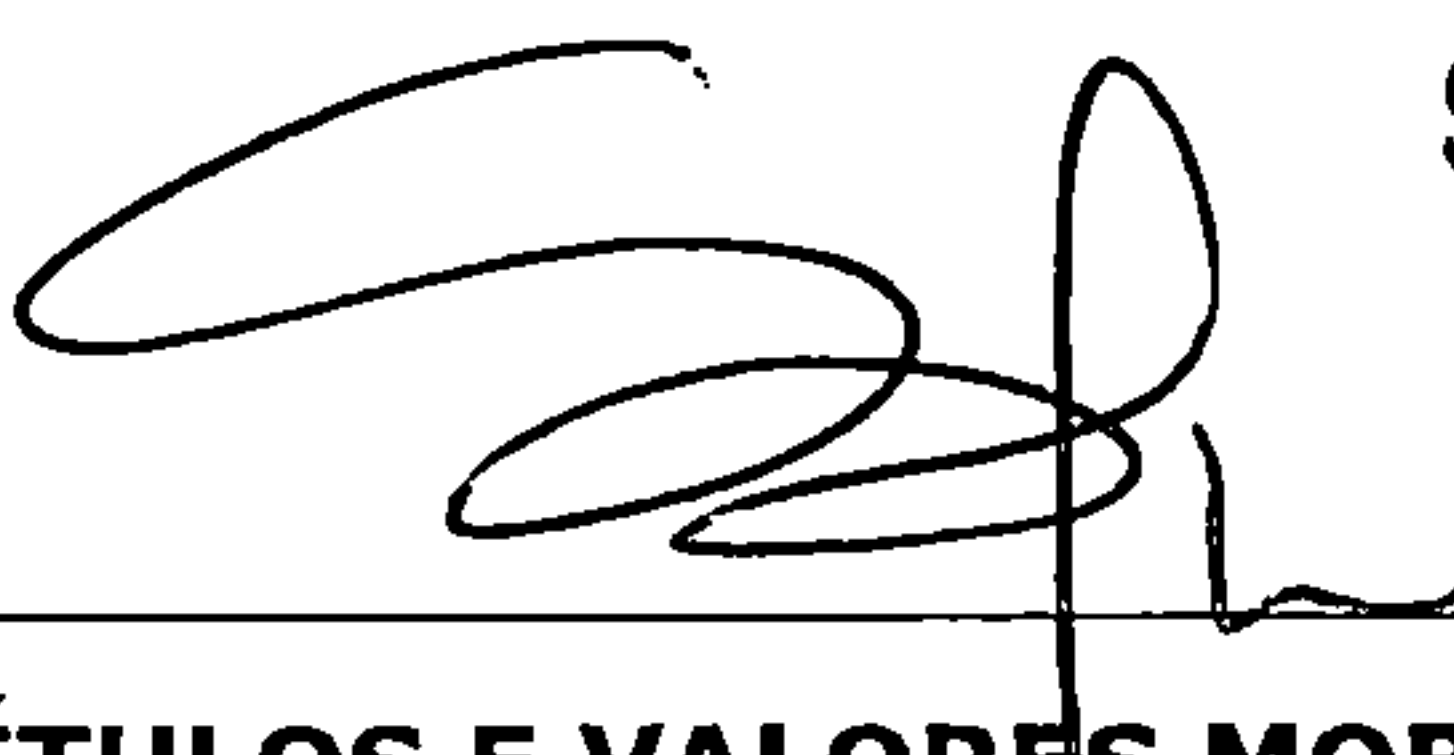
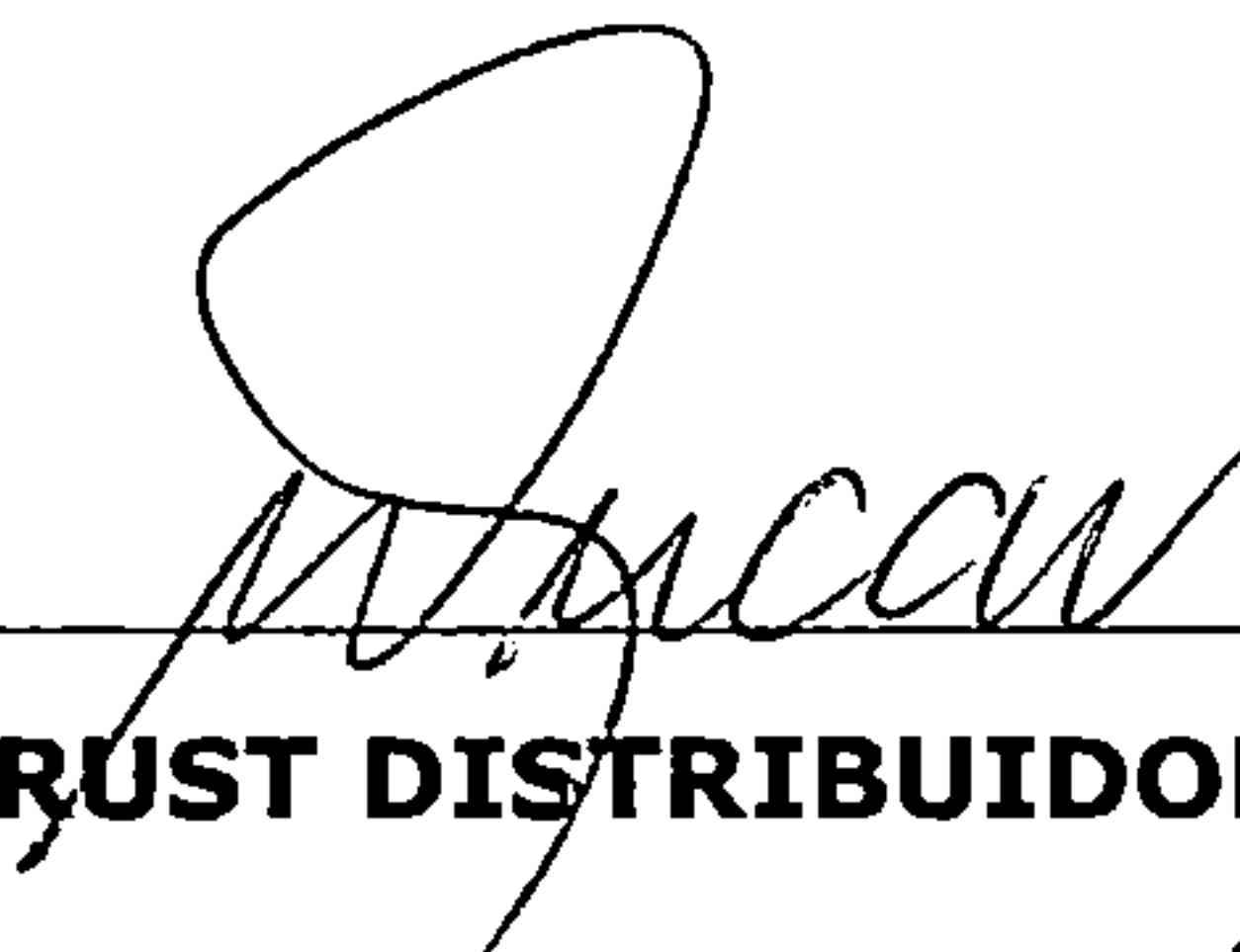
Parágrafo 4º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR, no sentido de manter o FUNDO com as características previstas nos incisos I e II do artigo 54 acima; já quanto ao inciso III, o ADMINISTRADOR manterá as cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA.

CAPÍTULO VINTE E TRÊS – DO FORO



Parágrafo único - Fica eleito o foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 25 de novembro de 2020.



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

ADMINISTRADOR

Thiago Ferreira Aucar

Procurador

Silvia Cristina de Oliveira

Procuradora

ANEXO I AO REGULAMENTO DO NAVARRA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Para fins do disposto neste Anexo I, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, do qual este Anexo I é parte integrante e inseparável, se de outra forma não estiverem aqui definidos.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Os recursos do FUNDO serão aplicados pelo ADMINISTRADOR, sob a indicação do Comitê de Investimento, na aquisição de imóveis, bens ou direitos, especialmente em imóveis não residenciais performados e com "habite-se" (salas, andares, prédios, lojas, galpões etc.) localizados, preferencialmente, nos estados do Rio de Janeiro e São Paulo ("Política de Investimento").

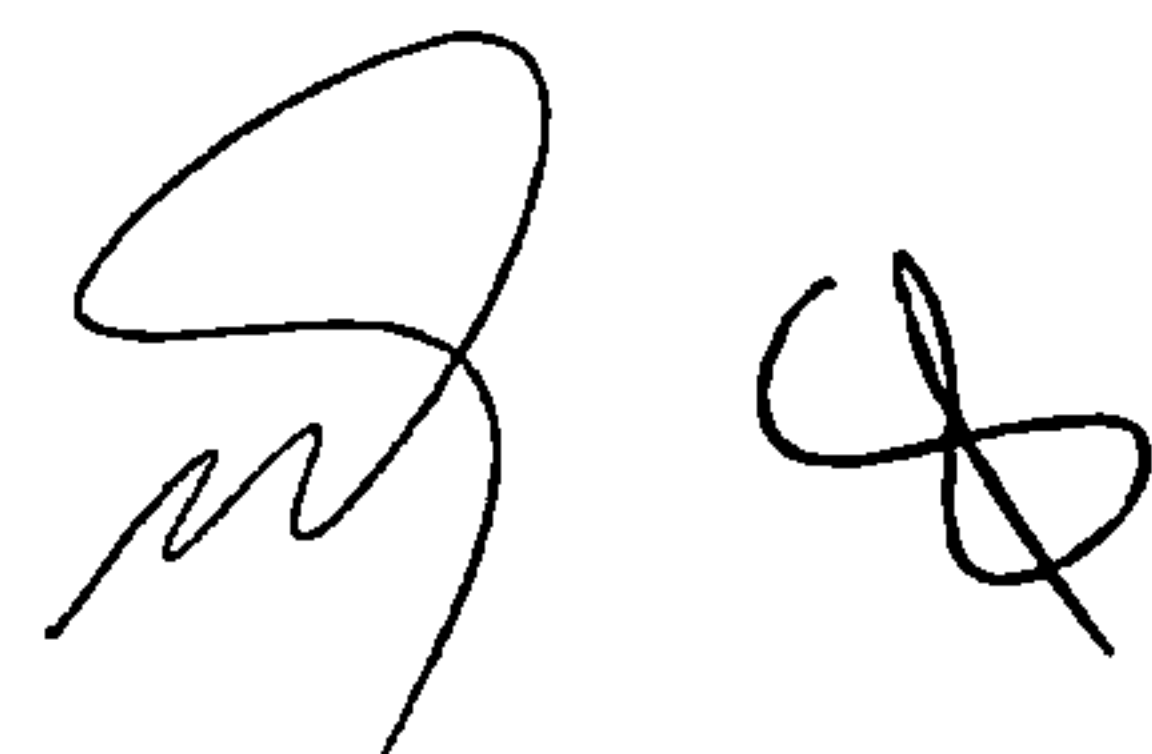
(I) A Política de Investimento a ser adotada pelo ADMINISTRADOR consistirá na aplicação de recursos do FUNDO em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir renda a partir da exploração comercial de bens imóveis ou de direitos a eles relacionados (compra e venda, locação, arrendamento etc.) de que trata o *caput* deste artigo.

(II) Os imóveis, bens e direitos que venham a ser adquiridos pelo FUNDO deverão ser objeto de prévio laudo de avaliação ("Laudo de Avaliação"), o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM n.º 472. O Laudo de Avaliação deverá ser aprovado pelo Comitê de Investimento, observadas as demais condições estabelecidas neste Regulamento.

(III) Os empreendimentos imobiliários objeto de investimento pelo FUNDO restringem-se a imóveis já performados, assim considerados aqueles imóveis cujas obras de construção estejam concluídas e que possuam o respectivo "habite-se" expedido pela autoridade administrativa competente.

(IV) Competirá exclusivamente ao Comitê de Investimento a indicação e a decisão sobre a aquisição, alienação, celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão de contratos de locação, arrendamento, ou qualquer outra forma de exploração dos imóveis de propriedade do FUNDO, observado o quanto disposto neste Regulamento.

(V) As disponibilidades financeiras do FUNDO poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, a critério do ADMINISTRADOR, em

Two handwritten signatures in black ink, one larger and more stylized, the other smaller and simpler, located at the bottom right of the page.

cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, de modo a atender as necessidades de liquidez do FUNDO ("Ativos de Renda Fixa").

(VI) Caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM n.º 472.

(VII) O objeto do FUNDO e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observados os termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

(VIII) A aquisição de bens e direitos pelo FUNDO observará as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

INVESTIMENTOS DO FUNDO, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

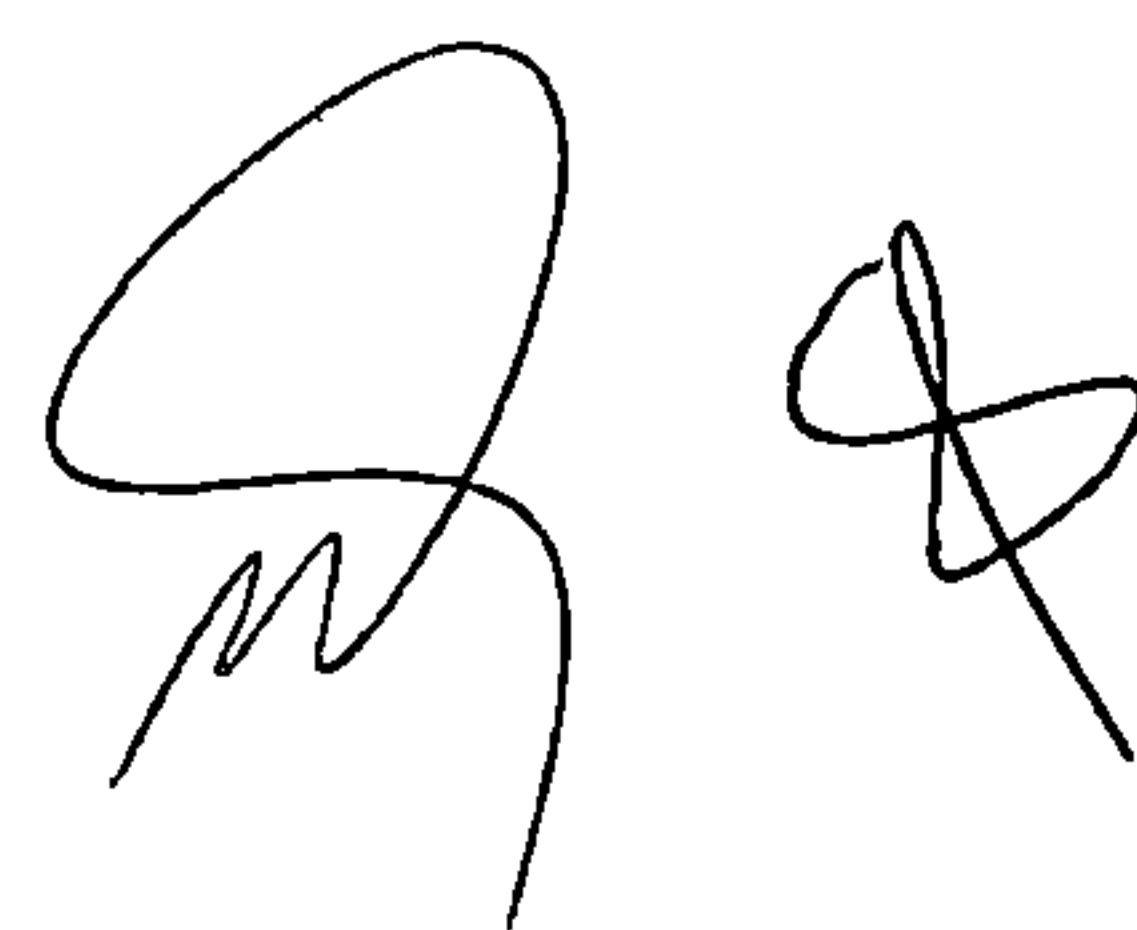
Poderão constar do patrimônio do FUNDO, para consecução de seu objeto e de sua Política de Investimento:

(I) Bens imóveis, não residenciais, performados e com "habite-se", tais como, lajes corporativas e conjuntos comerciais; lojas; galpões, armazéns e centros de distribuição, localizados preferencialmente no Estado do Rio de Janeiro;

(II) Direitos sobre imóveis com as características listadas no inciso I deste artigo; e

(III) Cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis.

Derivativos. É vedada ao FUNDO a realização de operações com derivativos.



ANEXO II

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 4ª ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS
CNPJ/ME Nº 40.189.596/0001-34**

Pelo presente instrumento particular, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra assinados ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34 ("Fundo"), considerando que o Fundo, desde a sua constituição até a presente data não possui quaisquer cotistas, **RESOLVE** alterar o montante total da primeira emissão de cotas do Fundo para R\$ 209.062.100,00 (duzentos e nove milhões, sessenta e dois mil e cem reais), correspondente à 2.090.621 (dois milhões, noventa mil, seiscentos e vinte e uma) cotas; (ii) alterar a redação do Artigo 7.2.1. de forma a esclarecer que as Cotas da Primeira Emissão poderão ser destinadas a outros investidores quando de sua negociação em mercado secundário; (iii) alterar a redação do Artigo 10.1.1 do Regulamento conforme previsto no Anexo I ao presente instrumento; e (iv) alterar a redação do Artigo 10.1.2 do Regulamento do Fundo, bem como incluir nova redação para o Artigo 10.1.3. do Regulamento, com a consequente renumeração do antigo Artigo 10.1.3. e artigos subsequentes, conforme previsto no Anexo I ao presente instrumento.

A versão consolidada do Regulamento contemplando exclusivamente a alteração acima disposta encontra-se no Anexo I ao presente Instrumento.

Rio de Janeiro/RJ, 07 de outubro de 2021.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
ADMINISTRADOR

Testemunhas:

1.

DocuSigned by:

Miguel Xavier de Brito Martins

18D0FCFD9A3244C...

Nome:

CPF:

2.

DocuSigned by:

Thales Furtado Guerra

ED0C82B5FC3A411...

Nome:

CPF:

ANEXO I

REGULAMENTO CONSOLIDADO

REGULAMENTO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS

ÍNDICE

CAPÍTULO I -	DO FUNDO	5
CAPÍTULO II -	DAS DEFINIÇÕES	5
CAPÍTULO III -	DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	10
CAPÍTULO IV -	DO PÚBLICO-ALVO	12
CAPÍTULO V -	DA ADMINISTRADORA	12
CAPÍTULO VI -	DA GESTORA E DA CONSULTORA ESPECIALIZADA	15
CAPÍTULO VII -	DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS	18
CAPÍTULO VIII -	DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	22
CAPÍTULO IX -	DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS E DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	23
CAPÍTULO X -	DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	33
CAPÍTULO XI -	DOS ENCARGOS DO FUNDO	34
CAPÍTULO XII -	DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS	36
CAPÍTULO XIII -	DOS CONFLITOS DE INTERESSE	39
CAPÍTULO XIV -	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	40
CAPÍTULO XV -	DOS FATORES DE RISCO	40
CAPÍTULO XVI -	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	40
CAPÍTULO XVII -	DAS VEDAÇÕES	41
CAPÍTULO XVIII -	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	43
CAPÍTULO XIX -	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	44

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS**

CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS, regido pelo presente Regulamento, pela Lei 8.668 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES

2.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

“Administradora”:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, inscrito no CNPJ/ME nº. 36.113.876/0001-91, com sede Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, CEP 22.640-102;
“Agências de Rating Autorizadas”:	Significa qualquer uma das 4 (quatro) maiores agências de rating nacional ou internacional;
“Assembleia Geral de Cotistas”:	A Assembleia Geral de Cotistas, disciplinada no CAPÍTULO X - deste Regulamento;
“Ativos”:	Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;
“Ativos de Renda Fixa”:	Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos; (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a “AA” ou superior, atribuída por uma das Agências de Rating Autorizadas, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); e (v) cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária, desde que não sejam administrados ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora;

“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	Os Imóveis CAIXA e Outros Imóveis, em conjunto, que poderão ser adquiridos pelo Fundo, com a finalidade de serem locados aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação;
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	A empresa de auditoria, devidamente registrada perante a CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, que venha a ser contratada pela Administradora, em nome e às expensas do Fundo, para a revisão das demonstrações financeiras do Fundo;
“ <u>B3</u> ”:	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão;
“ <u>BACEN</u> ”:	Banco Central do Brasil;
“ <u>CAIXA</u> ”:	Caixa Econômica Federal , instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência Logística e Operações, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 00.360.305/0001-04;
“ <u>Capital Autorizado</u> ”:	Tem o significado a ele atribuído no item 7.3.8 deste Regulamento;
“ <u>CNPJ/ME</u> ”:	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia;
“ <u>Conflito de Interesse</u> ”:	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472;
“ <u>Consultora Especializada</u> ”:	RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda. , instituição devidamente qualificada para o exercício de consultoria especializada da carteira de ativos imobiliários, inscrito no CNPJ/ME nº. 11.426.501/0001-50, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132;
“ <u>Contrato de Consultoria Especializada</u> ”:	Significa o Contrato de Consultoria Especializada celebrado entre o Fundo, a Gestora e a Consultora Especializada, pelo qual o Fundo contratou a Consultora Especializada para prestar os serviços de que tratam esse Regulamento;
“ <u>Contrato de Gestão</u> ”:	Significa o Contrato de Gestão celebrado entre o Fundo e a Gestora, pelo qual o Fundo contratou o Gestora para prestar os serviços de que tratam esse Regulamento;

“ <u>Contratos de Locação</u> ”:	São os Contratos de Locação Atípica e contratos de locação dos Ativos Imobiliários a serem firmados pelo Fundo e Locatários;
“ <u>Contratos de Locação Atípica</u> ”:	Os contratos de locação que serão celebrados entre o Fundo, na qualidade de locador, e os Locatários, na forma prevista pelo artigo 54-A da Lei 8.245 e por meio de contratos de <i>sale and leaseback</i> , ou ainda outras formas de locação atípica, especialmente para imóveis que já possuam habite-se (Performados), tendo por objeto os Ativos Imobiliários;
“ <u>Cotas</u> ”:	As cotas de emissão do Fundo que correspondem a frações ideais de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas;
“ <u>Cotistas</u> ”:	Os titulares de Cotas, a qualquer tempo;
“ <u>Cotistas em Conflito de Interesse</u> ”:	Os Cotistas que se enquadrem no conceito descrito no item 13.1 abaixo;
“ <u>Custodiante</u> ”:	É a Administradora ou terceiro por ela contratado para prestar serviço de custódia qualificada dos Ativos de Renda Fixa;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
“ <u>Distribuição de Rendimentos</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 16.1.1 deste Regulamento;
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	Os custos e despesas descritos no Item 11.1 deste Regulamento;
“ <u>Escriturador</u> ”:	É a Administradora ou terceiro por ela contratado para prestar serviço de escrituração das Cotas;
“ <u>Fundo</u> ”:	O Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências
“ <u>Gestora</u> ”	RB Capital Asset Management Ltda. , instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício de gestão de carteira de valores mobiliários, inscrito no CNPJ/ME nº. 07.981.934/0001-09, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132;

“ <u>Imóveis CAIXA</u> ”	Os imóveis agências bancárias de propriedade e posse da CAIXA;
“ <u>Indenização Pela Destituição Sem Justa Causa</u> ”:	Significa a indenização a ser paga à Gestora e/ou à Consultora Especializada conforme previsto no item (b) da Cláusula 9.11.1. deste Regulamento;
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 555</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Justa Causa</u> ”:	conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) em relação à Gestora, descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários;
“ <u>Laudo de Avaliação</u> ”:	O laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários, que deverá ser elaborado por empresa independente especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Administradora ou com os Locatários, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Ativos Imobiliários;
“ <u>Lei 6.404</u> ”:	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei 8.245</u> ”:	A Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
“ <u>Lei 8.668</u> ”:	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
“ <u>Locatários</u> ”:	A CAIXA, bem como qualquer terceiro, na qualidade de locatários dos Ativos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Locação;
“ <u>Nova Taxa</u> ”:	Significa a nova taxa que venha a ser atribuída ao novo gestor e/ou ao novo consultor especializado, conforme o

	caso, que venha a ser indicado em substituição à Gestora e/ou à Consultora Especializada, conforme o caso;
“ <u>Oferta Pública</u> ”:	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas, que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM;
“ <u>Oferta Pública Restrita</u> ”:	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas, com esforços restritos, que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 476, a qual é dispensada de prévio registro perante a CVM;
“ <u>Ofertas</u> ”:	Oferta Pública e Oferta Pública Restrita, quando referidas em conjunto;
“ <u>Outros Imóveis</u> ”	Imóveis de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a prédios, lotes, terrenos e outros, que poderão ser adquiridos pelo Fundo;
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	O patrimônio líquido do Fundo, obtido mediante a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente a soma dos Ativos do Fundo, as disponibilidades a receber, deduzidas as exigibilidades do Fundo;
“ <u>Primeira Emissão</u> ”:	A primeira emissão de Cotas, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476;
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;
“ <u>Regulamento</u> ”:	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo;
“ <u>Representante dos Cotistas</u> ”	Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 472;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	O valor devido pelo Fundo à Administradora e aos prestadores de serviço do Fundo como forma de remuneração pelos serviços de administração, gestão e consultoria do Fundo, controladoria, custódia dos Ativos de Renda Fixa e escrituração de Cotas, calculada e paga na forma prevista no CAPÍTULO XI - deste Regulamento;
“ <u>Taxa de Consultoria</u> ”:	O valor devido pelo Fundo à Consultora Especializada como forma de remuneração pelos serviços de consultoria

	especializada, calculada e paga na forma prevista no CAPÍTULO XI - deste Regulamento;
“Taxa de Gestão”:	O valor devido pelo Fundo à Gestora como forma de remuneração pelos serviços de gestão da carteira do Fundo, calculada e paga na forma prevista no CAPÍTULO XI - deste Regulamento; e
“Termo de Adesão”:	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista, quando da subscrição das Cotas, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iii) da Política de Investimento; e (iv) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

CAPÍTULO III - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de Ativos Imobiliários para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

3.2. Os recursos do Fundo que eventualmente não estejam alocados em Ativos Imobiliários serão aplicados pelo Fundo nos Ativos de Renda Fixa, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento do Fundo consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários e da obtenção de renda a partir destes, mediante sua locação aos Locatários, não sendo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou cessão de direitos reais.

3.2.1. Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472, o qual deverá ser emitido por empresa independente, especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Administradora ou com os Locatários.

3.2.2. Os Ativos Imobiliários do Fundo poderão ser imóveis de qualquer valor, dimensão e em todo o território nacional, não havendo restrição ou impedimento em relação a estes critérios, observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do presente Regulamento. Os Cotistas deverão observar os riscos decorrentes desta política de investimentos e, adicionalmente os

riscos contidos nos prospectos de cada Oferta Pública, observando também os riscos inerentes a estratégia do Fundo de apenas realizar investimentos em imóveis corporativos para locação aos Locatários.

3.2.3. Os Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo deverão ser previamente selecionados e analisados pela Consultora Especializada e aprovados pelo Administrador, considerando orientação da Gestora.

3.2.4. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de investimento por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos na Instrução CVM 555, nos termos do §5º do artigo 45 da Instrução CVM 472, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do Art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, conforme aplicável. Adicionalmente, a Gestora deverá observar as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, será convocada uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

3.2.4.1. Os requisitos previstos no subitem 3.2.4. acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de Cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM 555.

3.2.5. O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

3.2.6. Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo da Administradora e/ou da Gestora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora e/ou da Gestora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora e/ou da Gestora.

3.2.7. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos neste Regulamento, nos prospectos de Oferta Pública, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

3.3. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, da Consultora Especializada, da instituição financeira contratada para realizar a distribuição de Cotas, de quaisquer instituições pertencentes aos seus conglomerados, com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

3.4. É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

CAPÍTULO IV - DO PÚBLICO-ALVO

4.1. As Cotas são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRADORA

5.1. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Administradora.

5.2. A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

5.2.1. Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta e sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Administradora, 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 imóveis e direitos reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

5.2.2. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

5.2.3. Após a averbação referida no Item 5.2.1, inciso (ii), acima, os Cotistas eximirão a Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

5.2.4. Nos demais casos de substituição da Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

5.3. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, a Administradora está obrigada a:

- (i) Adquirir, em nome e as expensas do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, após a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação da Consultora Especializada e, em relação aos Imóveis CAIXA, aprovação pela CAIXA, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 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 da Administradora, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (iii) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
 - (b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários 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 contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.
- (iv) celebrar os documentos e realizar todas as operações necessárias à execução dos investimentos de recursos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, com as instruções dadas pela Gestora ou

pela Consultora Especializada, conforme seja o caso e conforme aplicável, diligenciando e exercendo, conforme o caso, todos os direitos relacionados ao patrimônio do Fundo e às atividades do Fundo;

- (v) Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- (vi) Custear, às suas expensas, 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 e valores mobiliários 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 (iii) acima, até o término do procedimento;
- (ix) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII deste Regulamento;
- (x) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xii) Fiscalizar os serviços prestados pela Gestora, Consultora Especializada ou por quaisquer outros terceiros contratados.

5.3.1 A Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

- (i) Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) Escrituração das Cotas;
- (iv) Custódia de ativos financeiros;
- (v) Auditoria independente;

- (vi) Administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

5.4. Sem prejuízo da possibilidade de contratar a Gestora e a Consultora Especializada para a administração dos Ativos Imobiliários, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

CAPÍTULO VI - DA GESTORA E DA CONSULTORA ESPECIALIZADA

6.1. As atividades de gestão da carteira de investimentos do Fundo serão exercidas pela Gestora.

6.2. A Gestora realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, observadas, quando aplicável, o suporte da Consultora Especializada.

6.3. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, a Gestora está obrigada a:

- (i) desenvolver projetos e propostas de investimento e desinvestimento para o Fundo em Ativos Imobiliários em conjunto com a Consultora Especializada e submetê-los à apreciação do Administrador;
- (ii) sugerir ao Administrador a celebração dos negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do Fundo;
- (iii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- (iv) empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo;
- (v) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
- (vi) cumprir as deliberações da Assembleia Geral, conforme aplicável;
- (vii) orientar o Fundo com relação à aquisição, alienação, permuta e transferência dos Ativos;
- (viii) orientar a Administradora sobre os investimentos do Fundo nos Ativos, observada a política de investimento descrita neste Regulamento e as disposições legais e regulamentares aplicáveis;

- (ix) orientar a Administradora sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;
- (x) submeter à apreciação da Assembleia Geral proposta sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de resgate de Cotas;
- (xi) sugerir à Administradora a amortização de Cotas e a distribuição de rendimentos nos termos deste Regulamento;
- (xii) exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas;
- (xiii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos detidos pelo Fundo e exercer a política de voto do Fundo de acordo com a política registrada na ANBIMA, cujo inteiro teor pode ser encontrado neste endereço: <http://www.rbcapitalam.com/> (na página principal, procurar o tópico “Informações Regulatórias”, depois clicar em “Política de Voto”);
- (xiv) gerir os títulos e valores mobiliários do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- (xv) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- (xvi) atender às comunicações feitas pela Administradora caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo nos termos do seu Regulamento, da legislação vigente aplicável e/ou dos atos normativos expedidos pela CVM.

6.4. Aplica-se a Gestora as mesmas regras referentes à renúncia, substituição ou descredenciamento previstas no “CAPÍTULO V - Da Administradora” acima.

6.5. A Consultora Especializada proverá o Fundo dos seguintes serviços:

- (i) identificar, selecionar, avaliar e monitorar os Ativos Imobiliários, existentes ou que possam se tornar parte dos Ativos do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento, e dar suporte e aconselhar a Administradora com relação à aquisição, alienação, disposição e/ou exploração, de qualquer forma, dos Imóveis e dos Outros Ativos Imobiliários, conforme o caso;
- (ii) assessorar o Fundo, a Administradora e a Gestora em questões imobiliárias relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de

investimentos em imóveis para integrarem a carteira do Fundo, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Ativos Imobiliários;

- (iii) desenvolver projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento em Ativos Imobiliários para o Fundo, em conjunto com a Gestora, e submetê-los à apreciação da Administradora;
- (iv) acompanhar os terceiros eventualmente contratados pelo Fundo em relação à administração e exploração dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- (v) indicar à Administradora a empresa especializada que será responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação;
- (vi) disponibilizar à Administradora relatório contendo Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada às expensas do Fundo, referente ao valor de mercado dos Ativos Imobiliários integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no Laudo de Avaliação;
- (vii) auxiliar a Administradora na elaboração dos relatórios trimestrais e anuais referidos no Artigo 39, incisos II e V, alínea “d”, da Instrução CVM 472;
- (viii) exercer suas atividades no melhor interesse dos Fundo e dos Cotistas;
- (ix) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral, que lhe sejam aplicáveis;
- (x) auxiliar a Administradora, por si ou por terceiros contratados pelo Fundo, na emissão dos boletos, no acompanhamento do correto pagamento pelos Locatários do aluguel, bem como no monitoramento periódico do pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., e o prêmio de seguro contratado pelos Locatários;
- (xi) acompanhar a vigência das apólices de seguro patrimonial, por meio da obtenção de declaração dos Locatários, contratantes das referidas apólices, atestando a suficiência das coberturas;

- (xii) auxiliar o Fundo, por si ou por terceiros por ele contratados, na comercialização dos Ativos Imobiliários, na hipótese da não renovação da locação após o encerramento dos contratos de locação atípica ou dos contratos de locação convencional, sob o regime da Lei 8.245/91;
- (xiii) acompanhar, por si ou por terceiros contratados pelo Fundo, o desenvolvimento dos projetos de obras e dos serviços complementares a serem realizados nos Ativos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando ao que consta nos Contratos de Locação dos Imóveis CAIXA;
- (xiv) indicar empresas especializadas a serem contratadas pelo Fundo, na forma estabelecida no Contrato de Consultoria Especializada, para realização das obras a serem realizadas nos Ativos Imobiliários; e
- (xv) recomendar a implementação de melhorias, benfeitorias, manutenções corretivas, serviços complementares, reformas ou edificações, além da indicação, obtenção das propostas e análise dos orçamentos das empresas especializadas a serem contratadas pelo Fundo, às suas expensas, para a realização das respectivas obras ou prestações de serviços, assessorando o Fundo para a contratação destas empresas especializadas, visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

CAPÍTULO VII - DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

7.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular. As Cotas serão, inicialmente, de classe única.

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

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

7.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas e assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

7.1.3.1. O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

7.1.4. Os Cotistas:

- (i) Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (ii) Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

7.1.5. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que, no âmbito da respectiva Oferta Pública ou Oferta Pública Restrita, a Administradora, em conjunto com as instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderá estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão de Cotas e da Oferta Pública ou Oferta Pública Restrita, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta Pública ou Oferta Pública Restrita, bem como o disposto neste Regulamento acerca do público alvo do Fundo.

7.1.6. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.

7.1.7. De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei 8.668 e no Artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

7.1.8. O Fundo poderá emitir quantidades ilimitadas de Cotas.

7.2. No âmbito da Primeira Emissão de Cotas, objeto de Oferta Pública, serão emitidas 2.090.621 (dois milhões, noventa mil, seiscentos e vinte e uma) Cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 209.062.100,00 (duzentos e nove milhões, sessenta e dois mil e cem reais).

7.2.1. As Cotas objeto da Primeira Emissão serão destinadas exclusivamente à CAIXA e serão integralizadas à vista, em Ativos Imobiliários e/ou moeda corrente nacional, observada a possibilidade de negociação no mercado secundário.

7.3. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, independentemente da utilização do Capital Autorizado, nos termos do item 7.3.5 abaixo, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

7.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

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

7.3.3. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma deste item 7.3, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como referência: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos de Oferta Pública; (ii) as perspectivas de rentabilidade das Cotas; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas em período a ser fixado quando da aprovação da Oferta

7.3.4. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, com base na relação de Cotistas na data que for definida em Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

7.3.4.1. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável e observando os prazos e procedimentos operacionais da B3.

7.3.5. Caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere por nova emissão de Cotas, esta poderá deliberar pela integralização das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamadas de capital, devendo o Regulamento ser alterado para prever as regras e prazos para referida chamada de capital.

7.3.6. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

7.3.7. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior, observados os demais prazos regulamentares aplicáveis.

7.3.8. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Gestora, em conjunto com a Administradora, poderá decidir por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas limitadas ao valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), desconsiderando o valor das

cotas da Primeira Emissão do Fundo (“Capital Autorizado”), assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM 472, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros (caso assim admitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e seja operacionalmente viável), cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável. A data-base para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões.

7.3.8.1. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, o valor de emissão das novas cotas deverá observar as alternativas indicadas no item 7.3.4 acima.

7.4. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.

7.4.1. Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à seu agente de custódia junto à B3 e, conforme aplicável, à Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

7.4.2. A assinatura de um boletim de subscrição das Cotas poderá ser dispensada pela CVM e substituída pela assinatura/aceite eletrônico de um documento de aceitação da Oferta, quando sua liquidação ocorrer por meio de sistema administrado por entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, nos termos da Deliberação da CVM n.º 860, de 22 de julho de 2020.

7.4.3. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora.

7.5. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do documento de aceitação da Oferta, observada a possibilidade de integralização em bens e direitos, na forma prevista no item 7.5.2 abaixo.

7.5.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de aceitação da Oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei 8.668, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da Oferta.

7.5.2. A cada nova Oferta, a Administradora poderá autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no documento de aceitação da Oferta e nas leis e regulamentações aplicáveis e observado que será realizada fora do ambiente da B3.

7.5.3. As Cotas serão admitidas exclusivamente à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado e, quando aplicável, somente poderão ser efetivamente negociadas em mercado secundário após o decurso do prazo regulatório contados a partir da data de encerramento de cada uma das Ofertas imediatamente anteriores, observados os procedimentos estabelecidos pela B3.

7.6. Não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

7.7. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO VIII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

8.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

8.1.1. O Fundo será encerrado mediante deliberação dos Cotistas, tomada em assembleia geral, observado o disposto no CAPÍTULO IX - abaixo.

8.2. As Cotas poderão ser amortizadas à critério da Gestora, proporcionalmente à quantidade de Cotas emitidas, sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais e observado o disposto neste Regulamento.

8.3. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as obrigações e despesas do Fundo.

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

8.3.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

8.3.3. Após a partilha de que trata o Item 8.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora, a Gestora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora, da Gestora ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.

8.3.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas 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 a Administradora do respectivo processo.

8.3.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 8.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora e a Gestora de figurar como parte dos processos.

8.3.6. A Administradora e a Gestora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa grave.

8.3.7. Após a partilha do Ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) O termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (iii) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

8.3.8. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS E DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

9.1. A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i)a(i) do item 9.1.1 abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

9.1.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) Tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pela Administradora;
- (ii) Deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no item 9.1.2 deste Regulamento;
- (iii) Deliberar sobre a destituição e/ou substituição da Administradora, bem como sobre a escolha de sua respectiva substituta;
- (iv) Deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, salvo com relação às emissões de novas cotas que vierem a ser aprovadas pelo Administrador na forma deste Regulamento, conforme autorizado pelo inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472;
- (v) Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) Deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) Alteração do prazo de duração do Fundo;
- (viii) Deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) Eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) Apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (xi) Aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;
- (xii) Alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM 472; e

- (xiii) Deliberar sobre a destituição e/ou substituição da Gestora e/ou da Consultora Especializada, bem como sobre a escolha de sua respectiva substituta.

9.1.2. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer dos casos previstos no Artigo 17-A da Instrução CVM 472.

9.1.2.1. As alterações referidas no *caput* devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

9.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pela Administradora far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

9.2.1. O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente à Administradora, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

9.2.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

9.2.3. Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

9.2.4. Para efeito do disposto no item 9.2.3 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso.

9.2.5. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde a Administradora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (e-mail) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

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

9.2.7. A Administradora deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

9.2.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação da Administradora ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas.

9.2.9. A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

9.2.10. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.2.11. O pedido de que trata o item 9.2.10 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

9.2.12. O percentual de que trata o item 9.2.10 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

9.2.13. Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item 9.2.10 acima, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 9.2.11 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

9.3. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

9.4. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas pela Administradora mediante processo de consulta formalizada em carta ou correio eletrônico (e-mail), a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

9.4.1. Da consulta formal deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

9.5. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, cujo instrumento de mandato tenha sido firmado há menos de 1 (um) ano.

9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Item 9.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.

9.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) Ser dirigido a todos os Cotistas.

9.5.3. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) a Administradora, a Gestora e/ou a Consultora Especializada; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora, da Gestora e da Consultora Especializada; (iii) empresas ligadas a Administradora, a Gestora e/ou Consultora Especializada seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os demais prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

9.5.4. Não se aplica a vedação prevista no Item 9.5.3 acima quando: (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no item 9.5.3 acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas,

podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei 6.404, conforme o disposto no §2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

9.5.5. Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas, os Locatários dos Ativos Imobiliários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos Contratos de Locação, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses.

9.6. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

9.7. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 9.7.1 abaixo.

9.7.1. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (x), (xi) e (xii) do item 9.1.1 acima, que correspondem às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do artigo 18 da Instrução CVM 472, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem cumulativamente, a maioria dos presentes na Assembleia Geral de Cotistas e:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

9.7.2. Os percentuais de que trata o item 9.7.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

9.8. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 9.2.5 acima.

9.8.1. A Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 9.8, acima, pode:

- (i) Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou

- (ii) Encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

9.8.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 9.8, acima, deverá informar a Administradora do teor de sua proposta.

9.8.3. A Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 9.8 acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

9.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso (ii) do Item 9.8.1 acima, serão arcados pela Administradora.

9.9. Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

9.10. A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

9.10.1. A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

9.10.2. A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso (ix), do item 9.1.1 acima.

9.10.3. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

9.10.4. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista;

- (ii) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ele 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.

9.10.5. Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas - exceto se aprovada nos termos da legislação vigente -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;

- (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (vii) exercer as atribuições descritas neste item 9.10.5 durante a liquidação do Fundo.

9.10.6. Pela representação dos Cotistas, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o(s) eleger(em).

9.10.7. A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (d) do item (vi) do item 9.10.5 acima.

9.10.8. O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

9.10.9. Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (d) do inciso (vi) do item 9.10.5 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

9.10.10. O(s) Representante(s) dos Cotistas deve(m) comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

9.10.11. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

9.10.12. O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres da Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

9.10.13. O(s) Representante(s) dos Cotistas deve(m) exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

9.10.14. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o item 9.10.10 deverão incluir:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 9.10.4 acima; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

9.11. A Assembleia Geral que destituir o Administrador e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

9.11.1. Na hipótese de destituição da Gestora e/ou da Consultora Especializada, sem Justa Causa, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, aplicar-se-á o seguinte:

(a) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando no mínimo: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, a Gestora e/ou da Consultora Especializada, conforme o caso, não receberão qualquer indenização por conta da sua destituição; ou

(b) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, a Gestora e/ou a Consultora Especializada, conforme o caso, receberá(ão) uma multa indenizatória, devida pelo Fundo à Gestora e/ou à Consultora Especializada, conforme o caso, equivalente a sua parcela da Taxa de Administração prevista nas Cláusulas 10.1.2. e 10.1.4. abaixo a ser recebida por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição.

9.11.2. A Indenização pela Destituição Sem Justa causa será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor e/ou ao novo consultor especializado, conforme o caso, que venha a ser indicado em substituição à Gestora e/ou à Consultora Especializada, conforme o caso; ou: (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à Gestora e/ou à Consultora Especializada, conforme o caso, caso esta não houvesse sido destituída, observado o previsto no item (i) acima, caso a Nova Taxa de Gestão e/ou a nova Taxa de Consultoria não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Indenização pela Destituição Sem Justa causa, conforme prazo de pagamento estabelecido acima — sendo certo, desse modo, que a Indenização Destituição Sem Justa causa não implicará na redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo; tampouco em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

9.11.3. Não será devida qualquer Indenização pela Destituição Sem Justa causa no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.

CAPÍTULO X - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

10.1 A Taxa de Administração incidente sobre o (i) Patrimônio Líquido do Fundo ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária de cotação e fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo (sendo o item (i) em conjunto com o item (ii) denominados “Base de Cálculo da Taxa de Administração”), em ambos os casos em percentual correspondente a 0,58% (cinquenta e oito centésimos por cento) ao ano, contados da data da primeira liquidação financeira da Primeira Emissão (“Taxa de Administração”).

10.1.1 A remuneração em virtude da prestação dos serviços de administração, custódia, escrituração e controladoria do Fundo, já contido na Taxa de Administração, corresponderá à diferença entre (i) o percentual fixado no item 10.1 supra e somatório da remuneração devida ao Gestor e ao Consultor previstas nos itens 10.1.2 e 10.1.4 abaixo e constante dos respectivos contratos de prestação de serviço e será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da Administradora será calculada mensalmente com base na Base de Cálculo da Taxa de Administração apurado ao final do mês, à taxa de “1/12” (um doze avos) de forma linear.

10.1.2 A remuneração devida à Gestora, em virtude da prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, já contida na Taxa de Administração, corresponderá:

(i) durante os 4 (quatro) primeiros anos de funcionamento do Fundo contados a partir da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a um montante equivalente a 0,31% a.a. (trinta e um centésimos por cento ao ano) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração;

(ii) a partir do dia útil subsequente à data em que o fundo completar 4 (quatro) anos de funcionamento contados da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas até a data em que o Fundo completar 10 (dez) anos de funcionamento, a remuneração da Gestora passará a corresponder ao valor equivalente à 0,1933% a.a. (mil novecentos e trinta e três décimos de milésimos por cento ao ano) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração;

(iii) a partir do dia útil subsequente à data em que o Fundo completar 10 (dez anos) de funcionamento contados da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a remuneração da Gestora será equivalente a 0,24% a.a. (vinte e quatro centésimos por cento ao ano) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

10.1.3 A remuneração da Gestora será paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados e calculada mensalmente com base na Base de Cálculo da Taxa de Administração apurada ao final do mês, à taxa de “1/12” (um doze avos) de forma linear.

10.1.4 A remuneração devida à Consultora Especializada, em virtude da prestação dos serviços de consultoria especializada, já contida na Taxa de Administração, corresponderá a um montante equivalente à 0,09% (nove centésimos por cento) ao ano, e será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da Consultora Especializada será calculada mensalmente com base na Base de Cálculo da Taxa de Administração apurada ao final do mês, à taxa de “1/12” (um doze avos) de forma linear.

10.1.5 A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10.2 O Fundo não cobrará dos Cotistas taxas de performance, de ingresso ou de saída.

CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO

11.1. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- (i) 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, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;

- (iv) Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição, exceto se de outra forma for deliberado no ato de aprovação de nova emissão de Cotas do Fundo, conforme faculta o §4º do Art. 47 da Instrução CVM 472;
- (v) Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em 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, III e IV do Artigo 31 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 da Administradora 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, nos termos da Instrução CVM 472;
- (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; e
- (xv) Honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

11.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

11.2.1. Caso a Administradora contrate formador de mercado com a finalidade de (i) realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas com registro para negociação; e (ii)

proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários, a remuneração do formador de mercado será paga pela Administradora ou, se vier a ser permitido pela regulação, pelo Fundo.

11.3. Mensalmente, a partir da data da primeira integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, a Administradora obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- (i) pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;
- (ii) pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo;
- (iii) pagamento de rendimentos aos Cotistas; e
- (iv) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

11.3.1. Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, a Administradora aprovará a emissão de novas Cotas, desde que respeitados os limites do Capital Autorizado, ou convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

CAPÍTULO XII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

12.1. No ato de seu ingresso no Fundo por meio de uma Oferta, o Cotista receberá do distribuidor das Cotas, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do documento de aceitação da Oferta.

12.2. Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pela Administradora sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

12.2.1. O Cotista poderá obter informações adicionais, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede da Administradora, bem como em seu endereço na rede mundial de computadores (www.oliveiratrust.com.br).

12.3. A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM 472, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM 472, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras;
 - (b) o relatório do Auditor Independente; e
 - (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

12.3.1. A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

12.3.2. A Administradora deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

12.4. A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, 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 da legislação vigente;

- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso (iii) do item 12.3. acima.

12.4.1. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput* deste Artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

12.4.2. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, 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, sendo vedado à Administradora valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas.

12.4.3. Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

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

12.4.4. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

- (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração da Administradora;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- (xiii) emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

12.5. A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

12.5.1. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

13.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora ou entre o Fundo e a Consultora Especializada, nos termos do artigo 34 da Instrução da CVM 472, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

13.2. Não configura situação de conflito de interesses a aquisição de Ativos Imobiliários de propriedade dos Locatários, desde que este não seja pessoa ligada à Instituição Administradora, Gestora e/ou a Consultora Especializada.

CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

14.1. O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de julho e término em 31 de junho de cada ano.

14.2. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas à Administradora.

14.3. 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 devidamente registrado na CVM.

14.4. Anualmente, serão contratadas, pela Administradora, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XV - DOS FATORES DE RISCO

15.1. O objetivo do Fundo e a Política de Investimento não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

15.1.1. A rentabilidade das Cotas não coincide necessariamente com a rentabilidade dos Ativos, em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Ativos Imobiliários.

15.1.2. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, da Administradora que, em hipótese alguma, pode ser responsabilizado por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

A ÍNTEGRA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO E OS COTISTAS ESTÃO SUJEITOS ENCONTRA-SE DESCRITA NO INFORME ANUAL ELABORADO EM CONFORMIDADE COM O ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, DEVENDO OS COTISTAS E OS POTENCIAIS INVESTIDORES LER ATENTAMENTE O REFERIDO DOCUMENTO. SEM PREJUÍZO DO DISPOSTO NESTE REGULAMENTO E NO INFORME ANUAL SUPRACITADO, POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO OBSERVAR OS FATORES DE RISCO QUE VENHAM A SER INDICADOS EM DOCUMENTOS DE CADA UMA DAS OFERTAS DO FUNDO.

CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

16.1. Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

16.1.1. A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (“Distribuição de Rendimentos”).

16.1.2. O Fundo poderá, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

16.1.3. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas em um determinado período, conforme acima disposto, o seu pagamento deverá ser realizado no 12º (décimo segundo) Dia Útil subsequente ao último Dia Útil do término do mês do referido período de apuração.

16.1.4. Farão jus aos rendimentos de que tratam os itens acima, os titulares de Cotas no fechamento do último Dia Útil do término do mês do referido período de apuração.

16.1.5. Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Financeiros, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

CAPÍTULO XVII - DAS VEDAÇÕES

17.1. É vedado à Administradora e à Gestora, direta ou indiretamente, em nome 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 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 integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora e entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do Ativo Imobiliário;
- X. Constituir ônus reais sobre os 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; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

17.1.1. A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

17.2. À Administradora é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas.

CAPÍTULO XVIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sua carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, como o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica, a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, a Contribuição ao Programa de Integração Social e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.

18.2. O Fundo é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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. A distribuição destes lucros pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeita-se à incidência do IRRF, à alíquota de 20% (vinte por cento).

18.3. Não obstante o disposto na Cláusula 18.2 acima, em conformidade com o disposto no inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente nas seguintes hipóteses, cumulativamente:

- I. o Fundo possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;
- II. não ter individualmente, participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo;
- III. não ser detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período; e, ainda;
- IV. ter as suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

18.4. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei n.º 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

18.5. Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.689, de 26 de

janeiro de 2000, conforme alterada, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

18.5.1. No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (artigo 81, §1º, da Lei n.º 8.981/95, e artigo 69 da Instrução Normativa RFB n.º 1.022/10) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei n.º 8.981/95, artigo 65, §4º; Instrução Normativa RFB n.º 1.022/10, artigo 69, §1º, inciso I.

18.5.2. Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB n.º 1.022/10.

18.5.3. Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB n.º 1.022/10, artigo 52, §3º, inciso I, “b” e inciso II, “c”.

18.6. A Administradora não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XIX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

19.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

19.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

19.3. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

19.4. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Rio de Janeiro/RJ, 07 de outubro de 2021.

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

Administradora

ANEXO III

Resolução do Conselho Diretor nº 8503/2020

Destinatário: Comissão de Valores Mobiliários

Classificação de sigilo: #EXTERNO.RESTRITO

INFORMAÇÃO CONFIDENCIAL: Esta mensagem, incluindo anexos, contém informações confidenciais. O uso, divulgação, distribuição e/ou cópia não autorizados são estritamente proibidos e sujeitos às penalidades legais cabíveis. Caso esta mensagem tenha sido encaminhada indevidamente para você ou se houver necessidade de esclarecimento adicional, favor contatar o remetente.

RESOLUÇÃO DO CONSELHO DIRETOR Nº 8503/2020 #CONFIDENCIAL 20

Dispõe sobre estruturação, coordenação e distribuição de 2 (dois) Fundos de Investimento Imobiliário (FII) constituídos mediante transferência de imóveis de uso e propriedade da CAIXA.

A Secretaria Geral faz saber a seguinte deliberação do Conselho Diretor da Caixa Econômica Federal, em sua reunião realizada em 18 de agosto de 2020, Ata nº 3064:

"O Conselho Diretor da Caixa Econômica Federal, considerando a Circular do Banco Central do Brasil (BACEN) nº 3068/2001, de 08/11/2001, a Resolução do Conselho Diretor nº 8241/2019, de 04/06/2019, e o Parecer do Comitê de Negócios no Mercado de Capitais nº 011, de 28/07/2020, no uso de suas atribuições,

RESOLVE:

Art. 1º Autorizar a **Diretoria Executiva Mercado de Capitais (DEMEC)/Superintendência Nacional Banco de Investimento (SUBIN)** a estruturar, coordenar as ofertas e distribuir as cotas de 02 (dois) Fundos de Investimento Imobiliário (FII), por meio da integralização de imóveis de uso e propriedade da CAIXA no patrimônio dos fundos, com as seguintes características:

I – um Fundo composto por edifícios corporativos (FII Corporativo) com valor de imóveis entre R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) e R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais);

II – um Fundo composto por agências bancárias (FII Agências) com valores de imóveis entre R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) e R\$ 1.300.000.000,00 (um bilhão e trezentos milhões de reais);

III – as ofertas primárias podem ser realizadas com base na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 400/03 ou Instrução CVM nº 476/09, sendo certo que as ofertas secundárias devem ser realizadas com base na Instrução CVM nº 400/03;

IV – o montante mínimo para aquisição de cotas por investidor deve ser de R\$ 1.000,00 (um mil reais), com limite de concentração máxima por investidor de 10% (dez por cento) da totalidade de cotas distribuídas;

V – as ofertas secundárias devem ter montante mínimo para liquidação e encerramento de 75% (setenta e cinco por cento) do total de cotas a fim de mitigar impactos tributários para os fundos e para os cotistas;

VI – a coordenação das ofertas públicas secundárias deve ser realizada unicamente pela CAIXA, sendo que, neste arranjo, a CAIXA comparecerá como Vendedor e Coordenador das ofertas secundárias, portanto não há que se falar em contratação para prestação de serviços e pagamento de remuneração a título de contraprestação.

Art. 2º Autorizar a escolha das instituições administradoras dos FII por meio de procedimentos seletivos distintos, um para cada FII, não simultâneos, coordenados pela Superintendência Nacional Banco de Investimento (SUBIN)/Gerência Nacional Estruturação de Dívida (GEDIV), cujas taxas de administração, nelas incluídas a custódia e a gestão, devem estar limitadas ao teto de 0,60% a.a. (zero vírgula sessenta por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido de cada fundo.

Art. 3º Autorizar que as cotas integralizadas pela CAIXA nas ofertas primárias dos fundos, mediante transferência dos imóveis, permaneçam na carteira proprietária da CAIXA até a sua distribuição no varejo por meio das ofertas secundárias, restando eventualmente em sua carteira proprietária as cotas que não tenham sido efetivamente distribuídas nas ofertas secundárias, que devem ser colocadas à venda em mercado secundário de bolsa de valores, observando-se a seguinte classificação contábil:

I - Categoria I - Títulos para Negociação, nos termos da Circular do Banco Central do Brasil (BACEN) nº 3068/2001, de 08/11/2001, e das normas nacionais de contabilidade (COSIF);

II - Categoria Valor Justo por meio do Resultado (VJR), nos termos do International Financial Reporting Standard 9 (IFRS 9).

Art. 4º Autorizar o desembolso necessário para cobrir os valores referentes ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e às despesas cartorárias dos imóveis nos montantes abaixo, a custo da Vice-Presidência Atacado (VICAT):

I - FII Agências: valor estimado em R\$ 44.200.000,00 (quarenta e quatro milhões e duzentos mil reais);

II - FII Corporativo: valor estimado em R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais).

Art. 5º Autorizar os seguintes custos de estruturação, com variação de até 10% (dez por cento), que já integram a reprogramação orçamentária do exercício 2020:

I - FII Agências:

a) R\$ 2.336.000,00 (dois milhões trezentos e trinta e seis mil reais), sendo:

1. R\$ 2.016.000,00 (dois milhões e dezesseis mil reais) a custo da Vice-Presidência Logística e Operações (VILOP)/Superintendência Nacional Logística (SULOG), referentes aos Assessores Imobiliários;

2. R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) a custo da VICAT/Superintendência Nacional Banco de Investimento (SUBIN), relativos à oferta primária, tais como Assessores Legais, publicações legais e outros;

b) R\$ 2.190.000,00 (dois milhões cento e noventa mil reais), referentes aos custos de Assessores Legais, publicações legais, despesas cartorárias e valores à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), ANBIMA e B3 na oferta secundária;

II - FII Corporativo:

a) R\$ 754.000,00 (setecentos e cinquenta e quatro mil reais), sendo:

1. R\$ 434.000,00 (quatrocentos e trinta e quatro mil reais) a custo da VILOP/SULOG, referentes aos Assessores Imobiliários;

2. R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) a custo da VICAT/SUBIN, relativos à oferta primária, tais como Assessores Legais, publicações legais e outros;

b) R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais), referentes aos custos de Assessores Legais, publicações legais, despesas cartorárias e valores à CVM, ANBIMA e B3 na oferta secundária.

Art. 6º Revogar a Resolução do Conselho Diretor nº 8408/2020, de 21/02/2020.

Art. 7º Cabe à VILOP encaminhar ao Conselho Diretor, para deliberação, propostas específicas acerca da seleção e definição dos imóveis que devem ser aportados nos fundos, assim como sobre a transferência definitiva de propriedade dos bens aos fundos e as despesas de aluguel.

Parágrafo. A alienação de bens imóveis de uso próprio deve ser submetida ao Conselho Fiscal, para opinamento, previamente à submissão da proposta referente à transferência definitiva de propriedade dos bens aos fundos para deliberação pelo Conselho Diretor.

Art. 8º Cabe à DEMEC/SUBIN:

I - informar ao Conselho Diretor acerca dos processos seletivos dos Administradores dos fundos quando finalizados;

II - celebrar Memorandos de Entendimentos com os Administradores selecionados que atuarão na constituição e administração dos fundos.

Art. 9º Cabe à SUBIN:

I - acompanhar o cronograma de pagamentos operacionais e de custos das operações;

II - comunicar previamente à Superintendência Nacional Administração Financeira (SUAFI) acerca dos desembolsos no prazo, mínimo, de 02 (dois) dias de antecedência.

Art. 10. Cabe à SUBIN/GEDIV realizar os esforços de colocação das cotas dos fundos nas ofertas secundárias.

Art. 11. Os valores referentes às despesas para implementação da estratégia objeto desta Resolução, aprovados em fevereiro de 2020, constam da reprogramação orçamentária do exercício 2020, item Outras Despesas Operacionais (Grupo 8.1.9.99.00-6), em subconta a ser criada."



KARLA CRISTINA GADELHA APOLINÁRIO
Secretária Geral S.E.
Assinatura por delegação de
competência nos termos da
Portaria nº 0413/2020 – PRESI

ANEXO IV



Estudo de Viabilidade

Estudo de Viabilidade – Distribuição de Cotas em Oferta Secundária de FII

Nº 10.079/21

Preparado para: Fundo de Investimento Imobiliário Caixa
Agências

Outubro, 2021

13 de outubro de 2021

Referência: Estudo de Viabilidade para distribuição de cotas em oferta secundária de um Fundo de Investimento Imobiliário.

De acordo com a proposta nº 7.887/2021, assinada na data de 10 de maio de 2021, a Colliers realizou a avaliação dos ativos e o estudo de viabilidade para distribuição de cotas em oferta secundária do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 400, na data base de outubro de 2021.

Baseada nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Estudo de Viabilidade.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874



Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870

Manager | Responsável Técnico

ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3.	ESTUDO DE VIABILIDADE	5
3.1	PREMISSAS GERAIS	6
3.1.1	Resultado Operacional Líquido	7
3.1.2	Distribuição do FII	7
3.1.3	Despesas Recorrentes do FII.....	8
3.2	SIMULAÇÃO DE VENDA.....	8
3.3	VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS.....	8
4.	TERMO DE ENCERRAMENTO	11

ANEXO

I – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

II – IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA AVALIADORA

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

FII para 32 agências CEF

Solicitante:	FII Caixa Agências
Administrador:	Oliveira Trust
Gestor:	RB Capital Asset Management
Consultor Imobiliário:	RB Capital Realty
Coordenador Líder e Distribuidor:	Caixa Econômica Federal
Ofertante:	Caixa Econômica Federal
Finalidade e Uso pretendido:	Distribuição de cotas em oferta secundária de FII
Data de Referência:	Outubro de 2021
Tipologia dos Imóveis:	Agências bancárias
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda
Taxa Interna de Retorno:	10,98% ao ano
Yield do 1º ano	7,5% ao ano

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 7.887/2021, assinada na data de 10 de maio de 2021, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação dos ativos e o estudo de viabilidade para a distribuição de cotas em oferta secundária do FII, com base na instrução CVM 400, na data base de Outubro de 2021, para FII Caixa Agências, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava do estudo de viabilidade para distribuição de cotas em oferta secundária de um Fundo de Investimento Imobiliário, composto por 32 ativos imobiliários, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita aos imóveis e às regiões onde se localizam os imóveis, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do Valor de Mercado dos ativos e estudo de viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de distribuição de cotas em oferta secundária do Fundo de Investimento Imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, em consonância com a Resolução 472 de 31/10/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O estudo de viabilidade para distribuição de cotas do FII considerou os custos de emissão e de operação do fundo, apresentados à Colliers pelo Cliente, e o fluxo projetado de receita dos ativos que irão compor a carteira do FII.

A base de valores adotada para avaliação dos ativos foi a do Valor de Mercado, definido pelo Red Book como “O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.”¹

Este Estudo de Viabilidade reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região

¹ Tradução livre para “Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” – Red Book.

geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” e também “Condições e Termos de Contratação”.

O Cliente, quando do recebimento do Relatório, reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

As informações financeiras projetadas utilizadas neste laudo foram baseadas em circunstâncias correntes e são tratadas como as condições mais prováveis de se realizarem. É possível que alguns eventos e/ou circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro, sendo que tais diferenças podem vir a ser substanciais. Por estarem as conclusões deste laudo baseadas em projeções, a Colliers não expressa opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Toda memória de cálculo e maiores detalhamentos sobre os valores apresentados poderão ser disponibilizados mediante solicitação.

3. ESTUDO DE VIABILIDADE

O FII é composto pelos seguintes ativos:

Laudo	Imóvel	Município	UF	Valor de Aquisição	Valor de Avaliação
9566/21	Ag Araguari	Araguari	MG	R\$ 3.959.166	R\$ 4.850.000
9646/21	Ag Atibaia	Atibaia	SP	R\$ 6.600.000	R\$ 7.050.000
9567/21	Ag Baependi	Baependi	MG	R\$ 1.555.500	R\$ 2.350.000
9639/21	Ag Bela Vista	São Paulo	SP	R\$ 15.591.493	R\$ 17.750.000
9598/21	Ag Bom Fim	Porto Alegre	RS	R\$ 6.386.000	R\$ 7.150.000
9584/21	Ag Cachoeira do Sul	Cachoeira do Sul	RS	R\$ 2.504.000	R\$ 2.900.000
9586/21	Ag Capão da Canoa	Capão da Canoa	RS	R\$ 3.794.577	R\$ 3.500.000
9570/21	Ag Eloi Mendes	Eloi Mendes	MG	R\$ 1.351.500	R\$ 1.500.000
9588/21	Ag Frederico Westphalen	Frederico Westphalen	RS	R\$ 2.410.000	R\$ 2.700.000
9629/21	Ag Freire Alemão	Rio de Janeiro	RJ	R\$ 3.570.000	R\$ 4.950.000
9637/21	Ag Giovanni Breda	São Bernardo do Campo	SP	R\$ 4.100.000	R\$ 4.900.000
9602/21	Ag Guia Lopes	Porto Alegre	RS	R\$ 4.024.440	R\$ 5.500.000
9571/21	Ag Horto de Ipatinga	Ipatinga	MG	R\$ 2.662.000	R\$ 4.600.000
9627/21	Ag Inhangá	Rio de Janeiro	RJ	R\$ 8.755.000	R\$ 12.300.000
9572/21	Ag Itabira	Itabira	MG	R\$ 3.338.701	R\$ 5.650.000
9642/21	Ag Jacareí	Jacareí	SP	R\$ 8.243.000	R\$ 9.650.000
9594/21	Ag Lajeado	Lajeado	RS	R\$ 9.002.000	R\$ 8.250.000
9613/21	Ag Macaé	Macaé	RJ	R\$ 10.628.000	R\$ 14.650.000

Laudo	Imóvel	Município	UF	Valor de Aquisição	Valor de Avaliação
9622/21	Ag Madureira	Rio de Janeiro	RJ	R\$ 5.517.000	R\$ 7.850.000
9614/21	Ag Magé	Magé	RJ	R\$ 3.730.000	R\$ 4.350.000
9574/21	Ag Manchester	Juiz de Fora	MG	R\$ 20.500.000	R\$ 23.900.000
9575/21	Ag Montes Claros	Montes Claros	MG	R\$ 10.969.465	R\$ 10.800.000
9595/21	Ag Osório	Osório	RS	R\$ 3.237.004	R\$ 3.050.000
9596/21	Ag Pelotas	Pelotas	RS	R\$ 5.850.000	R\$ 8.000.000
9630/21	Ag Pilares (I)	Rio de Janeiro	RJ	R\$ 3.282.500	R\$ 6.000.000
9644/21	Ag Piracicaba	Piracicaba	SP	R\$ 9.822.000	R\$ 11.700.000
9616/21	Ag Queimados	Queimados	RJ	R\$ 3.600.000	R\$ 4.350.000
9635/21	Ag Ribeirao Pires	Ribeirão Pires	SP	R\$ 3.260.000	R\$ 3.800.000
9606/21	Ag Santa Cruz do Sul	Santa Cruz do Sul	RS	R\$ 8.467.000	R\$ 8.400.000
9581/21	Ag São Lourenço	São Lourenço	MG	R\$ 3.289.353	R\$ 3.800.000
9608/21	Ag Soledade	Soledade	RS	R\$ 1.665.000	R\$ 2.150.000
9610/21	Ag Uruguaiana	Uruguaiana	RS	R\$ 4.747.792	R\$ 6.400.000
Valor Total				R\$ 186.412.491	R\$ 224.750.000

As demais características dos ativos, bem como seus aspectos de localização, podem ser observadas nos devidos laudos de avaliação enviados ao Cliente.

3.1 PREMISSAS GERAIS

A análise de viabilidade econômica do FII foi efetuada por meio do Fluxo de Caixa Descontado, considerando-se horizonte de análise de 10 anos.

Foram consideradas as seguintes premissas:

3.1.1 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

As receitas do FII serão provenientes do fluxo de receita dos ativos que o compõem, considerando para tanto os contratos de locações da operação de *Sale & Lease Back*.

De acordo com o informado pelo solicitante, o valor mensal total de locação dos ativos será R\$ 1.493.552, corrigido anualmente pelo menor entre os dois índices de inflação - IPCA e IGP-M. Ainda de acordo com o cliente, o contrato prevê possibilidade de revisional a partir de outubro de 2026. Sendo assim, projetou-se revisão dos valores de locação a partir dessa data com base nos valores de locação de mercado estimados nos devidos laudos de avaliação, os quais somam R\$ 1.225.879/mês, corrigidos pela inflação projetada de 4,00% ao ano e crescimento real de 3,00% ao ano.

Além disso, o fundo receberá uma receita de cerca de R\$ 3.944.925 referente ao diferimento de aluguéis anteriores à data da oferta secundária. Tal recebimento se dará da seguinte forma: 40% entre fevereiro e outubro de 2022; 30% entre novembro de 2022 e outubro de 2023; 20% entre novembro de 2023 e outubro de 2024; e 10% entre novembro de 2024 e outubro de 2025. Os pagamentos em cada período serão distribuídos de forma linear.

O resultado do FII será equivalente à diferença entre a receita provenientes dos ativos, o recebimento e aluguéis diferidos e as despesas recorrentes do FII.

3.1.2 DISTRIBUIÇÃO DO FII

O valor para distribuição do FII, ou seja, o valor total da oferta será de R\$ 216.797.397,70, ou R\$ 103,70 por cota, o qual inclui o valor dos ativos, os custos de emissão do fundo e uma reserva de caixa.

Vale ressaltar que os custos de emissão da oferta secundária foram pagos pela ofertante, de acordo com o informado pelo cliente.

3.1.2.1 BENFEITORIAS

Conforme informado pelo Cliente, serão reservados R\$ 16.928.884 a serem gastos com benfeitorias nos imóveis do fundo ao longo dos primeiros 18 meses da projeção.

3.1.2.2 RECEITA FINANCEIRA

Os valores mantidos em caixa serão aplicados em títulos com rendimento médio de 95% do CDI, conforme projeção do Relatório Focus - Banco Central do Brasil, na segunda semana de outubro/2021.

3.1.3 DESPESAS RECORRENTES DO FII

As despesas recorrentes do FII foram informadas pelo Cliente e os valores anuais foram estimados conforme a seguir:

Taxa de Administração (0,58% a.a. sobre o Patrimônio Líquido)	R\$ 1.240.853
Honorário Auditoria	R\$ 175.000
Taxa de fiscalização da CVM	R\$ 48.118
Taxa B3	R\$ 12.355
Anbima	R\$ 5.790
Laudo de Avaliação	R\$ 188.800
Outros	R\$ 36.000

* Despesas corrigidas anualmente à inflação projetada de 4,0% ao ano.

Vale ressaltar que a projeção de despesas considera a correção anual de inflação pelo índice IPCA, estimado em 4.00% ao ano, durante o período de análise.

De acordo com o informado pelo cliente, não haverá provisão para o fundo de reposição do ativo (FRA), visto que o gestor irá reter 5,00% do resultado do fundo para pagamento de eventuais despesas.

3.2 SIMULAÇÃO DE VENDA

Ao final do fluxo de caixa projetado foi considerada a venda hipotética dos ativos simulando o princípio da perpetuidade. Para tanto, considerou-se o valor de mercado para venda de cada ativo, conforme apresentado nos respectivos laudos de avaliação, atualizados pela inflação projetada no período, equivalendo a um total de R\$ 319.889.330. A simulação de venda inclui também o caixa disponível no fundo, correspondente a R\$ 329.036, ao final do horizonte de análise.

3.3 VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS

A seguir, a simulação financeira anual do FII ao longo de 10 anos a partir da aquisição dos ativos e da emissão das cotas:



Em R\$ mil	Database	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receita Líquida											
Receita - Locação		16.741	18.764	19.514	20.295	20.930	20.887	21.722	22.591	23.495	24.434
Receita - Diferimento		1.775	1.118	723	329	0	0	0	0	0	0
Receita Financeira		384	19	18	18	18	18	18	18	18	18
Total - Receita Líquida		18.901	19.901	20.255	20.641	20.948	20.904	21.740	22.608	23.512	24.452
Ativos - Simulação de Venda											
Total - Simulação de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	313.492
FII - Despesas Recorrentes											
Taxa De Administração		-1.237	-1.286	-1.338	-1.391	-1.447	-1.505	-1.565	-1.628	-1.693	-1.760
Honorário Auditoria		-175	-182	-189	-197	-205	-213	-221	-230	-239	-249
Taxa de Fiscalização CVM		-48	-50	-52	-54	-56	-59	-61	-63	-66	-68
Taxa B3		-12	-13	-13	-14	-14	-15	-16	-16	-17	-18
Anbima		-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-8	-8	-8
Laudo de Avaliação		-189	-196	-204	-212	-221	-230	-239	-248	-258	-269
Outros		-36	-37	-39	-40	-42	-44	-46	-47	-49	-51
Total - FII - Despesas Recorrentes		-1.703	-1.771	-1.842	-1.916	-1.992	-2.072	-2.155	-2.241	-2.331	-2.424
Retenção de Lucro		-860	-906	-921	-936	-948	-942	-979	-1.018	-1.059	-1.101
Sobra de Caixa		0	0	0	0	0	0	0	0	0	329
Fluxo do Investidor	-216.797	16.224	17.223	17.493	17.789	18.008	17.891	18.606	19.349	20.122	334.747
Número de Cotas	2.091										
Fluxo por Cotas	-103,70	7,76	8,24	8,37	8,51	8,61	8,56	8,90	9,26	9,63	160,12
TIR (Nominal)	10,98%										
Yield (ao ano)		7,5%	7,9%	8,1%	8,2%	8,3%	8,3%	8,6%	8,9%	9,3%	9,8%

Considerando o horizonte de análise de 10 anos, o cotista tem o seguinte fluxo financeiro:

Ano	Captação	Dividendos	Perpetuidade	Fluxo de Caixa	Fluxo por Cotas
Database	-216.797			-216.797	-103,70
Ano 1		16.224		16.224	7,76
Ano 2		17.223		17.223	8,24
Ano 3		17.493		17.493	8,37
Ano 4		17.789		17.789	8,51
Ano 5		18.008		18.008	8,61
Ano 6		17.891		17.891	8,56
Ano 7		18.606		18.606	8,90
Ano 8		19.349		19.349	9,26
Ano 9		20.122		20.122	9,63
Ano 10		21.256	313.492	334.747	160,12

TIR a.a. 10,98%

4. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 11 (onze) folhas e 1 (um) anexo.

São Paulo, 13 de outubro de 2021

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874



Fábio Sodeyama
CREA 5.062.467.870

Manager | Responsável Técnico

Anexo I

Pressupostos, Ressalvas e Fatores limitantes

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.
17. COLLIERS não deterá cotas no Fundo de Investimento Imobiliário.
18. Fábio Sodeyama e Alessandro Rossi não mantêm relação de trabalho ou de subordinação com sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.

Anexo II

Identificação da Empresa Avaliadora

PROTEGIDA

Avaliação e Consultoria

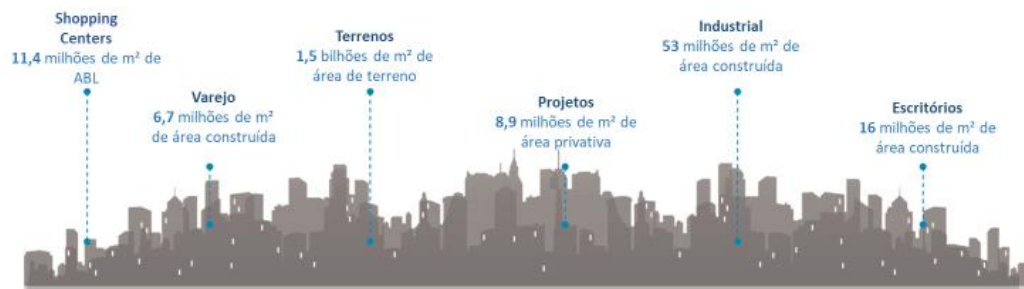
Colliers

Equipe Colliers



Colliers

Track Records - Brasil



Colliers

Track Records - Brasil



Mais de 10.000 laudos



Mais de 2.2 bilhões de m² de áreas avaliadas



Mais de 550 milhões de m² de área construída avaliada

Colliers



Gerente | Brasil
Valuation & Advisory Services

fabio.sodeyama@colliers.com
Tel: +55 11 3323 0000
Dir: +55 11 3323 1834
Cel: +55 11 98196 3772
colliers.com

Avenida das Nações Unidas,
14.171 - Torre B - 8º Andar |
São Paulo - SP | 04794-000 |
Brasil

Entidades de Classe ou Filiações

CREA - SP
CRECI - SP

Fábio Sodeyama

Área de Especialidade

Executivo com mais de 12 anos de experiência no mercado, possui ampla experiência na área de Consultoria e Avaliações Imobiliárias.

Responsável pelo dia a dia do time de estudos técnicos e avaliações da Colliers no Brasil, organiza os processos estratégicos, planeja as ações e participa ativamente dos projetos de avaliação de portfólios imobiliários diversificados, prédios comerciais, shoppings centers, hotéis, condomínios logísticos e complexos industriais, centros educacionais e hospitalares, unidades de self-storage e terrenos para incorporação.

Também lidera o desenvolvimento de estudos de mercado, estudos de viabilidade para fundos de investimento imobiliários, além de análises de vocação e desenvolvimento imobiliário

Realizações

Sempre buscando a consolidação da área de Consultoria e Avaliações da Colliers como uma referência de mercado, liderou projetos de reestruturação organizacional, otimização de processos, atendimento ao cliente, estratégia comercial e inovação.

Sob sua coordenação, desde 2015 a equipe:

- Avaliou mais de 80 milhões de m² de áreas construídas;
- Elaborou mais de 5.500 laudos de propriedades distribuídas em todo o território nacional;
- Atingiu R\$ 350 bilhões em valor de ativos avaliados;
- Alcançou a marca de 1.000 laudos/ano.

Colliers

Histórico Profissional e Acadêmico

Integra o quadro de colaboradores da Colliers International Brasil desde 2012. Atualmente é o Gerente Técnico da área de Valuation & Advisory Services, lidera uma equipe experiente e multidisciplinar.

Anteriormente, atuou como consultor imobiliário em consagradas empresas do setor tais como a Coelho da Fonseca e Lopes/VNC Negócios Imobiliários, (2008-2012).

Trabalhou também como Supervisor de Vendas e Analista de Mercado para a diretoria nacional da Ambev, (2006 a 2008).

Ainda teve experiência nas atividades de gerenciamento de obras de imóveis comerciais na JCB Construtora, (2004 a 2006).

Responsabilidade Social

Participa das campanhas filantrópicas da empresa e ajuda algumas entidades assistenciais.

Accelerating success.



Fábio Sodeyama
Gerente | Brasil
Valuation & Advisory Services

fabio.sodeyama@colliers.com
Tel.: +55 11 3323 0000
Dir.: +55 11 3323 1834
Cel.: +55 11 98196 3772
colliers.com

Av. das Nações Unidas, 14.171
Torre B - 8º andar | São Paulo
SP 04794-000 | Brasil

Qualificações

Atualmente cursando o MBA
em Gestão de Negócios
Exponenciais - IBMEC-XPEED

Curso de Especialização em
Direito Imobiliário - UNIP, 2010

Graduação em Engenharia Civil
Escola Politécnica da
Universidade de São Paulo
(POLI-USP), 2006

Clientes e Projetos

Rio Bravo Investimentos: Avaliação de portfólios de imóveis comerciais (escritórios corporativos, agências bancárias, lojas de varejo, condomínios logísticos, unidades educacionais) em todo território nacional.

BTG Pactual: Avaliação de portfólios de imóveis comerciais (escritórios corporativos, unidades educacionais, unidades de hotel, condomínios logísticos).

Kineat: Avaliação de portfólio imobiliário composto por escritórios corporativos e galpões logísticos localizados na Região Sudeste.

RB Capital: Avaliação de portfólio imobiliário composto por escritórios corporativos e galpões logísticos localizados na Região Sudeste.

Patria Investimentos: Avaliação de portfólio imobiliário composto por escritórios corporativos e unidades de self-storage localizados na Região Sudeste.

XP Investimentos: Avaliação de portfólio imobiliário composto por escritórios corporativos, shoppings centers, hotéis e condomínios logísticos em todo território nacional.

Hemisfério Sul Investimentos (HSI): Avaliação de portfólio imobiliário composto por escritórios corporativos, shoppings centers, terrenos e unidades de self-storage localizados na Região Sudeste.

Grupo Big / Walmart: Avaliação de lojas de varejo distribuídas em todo o território nacional para venda, locação.

BSP (Bradesco): Avaliação de agências bancárias e escritórios corporativos, localizados nas regiões Norte, Nordeste e Sudeste.

LOG Commercial Properties (MRV): Avaliação de terrenos e condomínios logísticos em todo o território nacional. Estudos de viabilidade para Fundos de Investimento Imobiliário.

Cogna / Kroton / Anhanguera Educacional: Avaliação de unidades educacionais localizadas em todo território nacional.

Ivanhoé: Avaliação de shoppings centers localizados em todo território nacional.

Accelerating success.



Consultor Master | Brasil
Valuation & Advisory Services
Alessandro.rossi@colliers.com
Tel: +55 11 3323 0000
Dir.: +55 11 3323 0042
Cel.: +55 11 97135 0832

Avenida das Nações Unidas,
14.171 – Torre B – 8º Andar |
São Paulo - SP | 04794-000 |
Brasil

Entidades de Classe ou
Membro

MRICS

CRECI – SP



Alessandro Rossi

Área de Especialidade

Economista com mais de 10 anos de experiência na área de Consultoria e Avaliações Imobiliárias, com foco no atendimento de fundos imobiliários e desenvolvedores.

Líder de projeto no time de avaliações da Colliers no Brasil, é responsável pelo atendimento a clientes, distribuição e acompanhamento de projetos junto a equipe. Atuante também como single point de grandes clientes da carteira de avaliações da Colliers.

Realizações

Participação na consolidação da área de Consultoria e Avaliações da Colliers como referência no mercado, envolvido nos projetos de atendimento ao cliente.

- Premiado como Top Producer Brasil nos anos de 2019 e 2020
- Avaliou mais de 100 milhões de m² de áreas de terreno e 10 milhões de m² em áreas construídas;
- Elaborou mais de 500 laudos de propriedades distribuídas em todas as regiões do Brasil;
- Mais de R\$ 10 bilhões em valor de ativos avaliados;

Histórico Acadêmico e Profissional

Integra o quadro de colaboradores da Colliers International Brasil desde 2010

Atualmente, exerce a função de Consultor Master no departamento de Avaliação e Consultoria, efetuando estudos de mercado, avaliações e consultorias em nível nacional para os mais diversos tipos de imóveis, como: Industrial, varejo, hotéis, residencial e escritórios

É responsável também pela realização de análises econômicas direcionadas para o mercado imobiliário, bem como estudos de *Highest and Best Use* tanto para terrenos quanto para imóveis já construídos

Em experiências anteriores, atuou como analista de investimentos em empresas do setor financeiro,

Responsabilidade Social

Participa das campanhas filantrópicas da empresa e ajuda algumas entidades assistenciais.

Membro do Comitê Competências e Avaliação de Desempenho na Colliers - 2021.

Accelerating success.



Alessandro Rossi
Consultor Master | Brasil
Valuation & Advisory Services

Alessandro.rossi@colliers.com
Tel.: +55 11 3323 0000
Dir.: +55 11 3323 0042
Cel.: +55 11 97135 0832

Av. das Nações Unidas, 14.171
Torre B – 8º andar | São Paulo
SP 04794-000 | Brasil | Brasil

Qualificações

Universidade de São Paulo – USP
MBA – Real Estate: Economia Setorial e Mercado

Universidade Paulista UNIP – Adm. de Empresas e Ciências Econômicas

Clientes e Projetos

LOG Commercial Properties: Estudo de Mercado em Betim (MG), apresentando o perfil do estoque industrial e logístico da região, bem como curva de absorção de um empreendimento logístico na região e projeção do impacto socioeconômico após sua implantação. Como resultado desta consultoria, o cliente obteve a alteração da lei de zoneamento para a área estudada.

Cone S/A: Elaboração de estudos de mercado, definições de produto, bem como curvas de demanda e absorção para orientar a implantação de empreendimentos industriais/logísticos em quatro diferentes regiões do nordeste.

GR Properties: Responsável pela elaboração de estudo de mercado e do panorama econômico da região do Vale do Paraíba, no intuito de embasar a implantação de empreendimento logístico.

Blackstone: Estudo de mercado industrial/logístico na região do Porto de Suape, contemplando toda a região metropolitana de Recife. O estudo foi utilizado para embasamento na tomada de decisão para investimentos na região.

Global Equity Properties: Avaliação recorrente da carteira do FIP (Fundo de Investimento em Participações) incluindo empreendimentos residenciais, comerciais e industriais nas principais regiões brasileiras.

RB Capital: Avaliação do portfólio de 3 fundos com mais de 30 desenvolvimentos imobiliários com VGV estimado em R\$ 2,6 bilhões.

Drachma Capital: Avaliação da participação da Drachma Capital no empreendimento Txai Resorts Terravista, em fase de construção, localizado na região de Trancoso, no município de Porto Seguro-BA.

Vale S/A: Estudo de mercado de escritórios no intuito de embasar a tomada de decisão sobre a permanência ou mudança de região de uma das sedes da empresa.

CBEP – Capital Brasileiro de Empreendimentos e Participações: Estudo de mercado para embasamento da defesa da empresa em processo no CADE – Conselho Administrativo de Defesa Econômica envolvendo a aquisição de 40 propriedades.

RIO galeão: Estudo de *highest and best use* para terreno excedente do quarto maior aeroporto do Brasil – o Aeroporto Internacional Antônio Carlos Jobim-Galeão.

GRU Airport: Estudo de *highest and best use* para terreno excedente do Aeroporto Internacional de Guarulhos, principal aeroporto do Brasil.

Fraport: Estudo de *highest and best use* para terreno excedente dos aeroportos internacionais de Porto Alegre e Fortaleza.

XP Investimentos: Avaliação do portfólio de diversos fundos imobiliários com mais de 50 imóveis com diversas tipologias, como *shopping centers*, torres de escritório, hotéis, galpões logísticos e torres residenciais.

Accelerating success.

ANEXO V

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

A **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, regendo-se por seu Estatuto Social, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de dezembro de 2017, arquivado no Registro do Comércio, sob o número n.º 1018255 em 23 de fevereiro de 2018, e alterado pelas seguintes Assembleias Gerais e seus respectivos registros: de 19 de janeiro de 2018 (1016518 em 16 de fevereiro de 2018); de 16 de julho de 2018 (1096696 em 03 de setembro de 2018); de 29 de abril de 2019 (1299017 em 13 de agosto 2019), de 17 de dezembro de 2019 (1372586 em 27 de março de 2020) e de 23 de abril de 2020 (1384051 em 20 de maio de 2020), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição financeira intermediária líder (“Coordenador Líder”) da oferta pública de distribuição secundária de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 40.189.596/0001-34 (“Fundo”), administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários (“Administradora”), de 2.090.621 (dois milhões, noventa mil, seiscentas e vinte e uma) cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, de emissão do Fundo (“Cotas”) e de titularidade da Caixa Econômica Federal, todas ofertadas pelo valor unitário de R\$103,70 (cento e três reais e setenta centavos), totalizando o volume de até R\$216.797.397,70 (duzentos e dezesseis milhões, setecentos e noventa e sete mil, trezentos e noventa e sete reais e setenta centavos) (“Oferta” e “Volume Total da Oferta”), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”), conforme alterada e da Instrução CVM 472, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Ofertante sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e suas respectivas atualizações, bem como constantes do estudo de viabilidade do Fundo constante no Anexo [●] ao Prospecto (“Estudo de Viabilidade”), que integram o Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

(i)

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, na sua data de disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo/SP, [•] de [•] de 2021.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Coordenador Líder

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI

**DECLARAÇÃO DO OFERTANTE
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

A **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, regendo-se por seu Estatuto Social, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de dezembro de 2017, arquivado no Registro do Comércio, sob o número n.º 1018255 em 23 de fevereiro de 2018, e alterado pelas seguintes Assembleias Gerais e seus respectivos registros: de 19 de janeiro de 2018 (1016518 em 16 de fevereiro de 2018); de 16 de julho de 2018 (1096696 em 03 de setembro de 2018); de 29 de abril de 2019 (1299017 em 13 de agosto 2019), de 17 de dezembro de 2019 (1372586 em 27 de março de 2020) e de 23 de abril de 2020 (1384051 em 20 de maio de 2020), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140, neste ato representada nos termos de estatuto social, na qualidade de ofertante ("Ofertante"), no âmbito da oferta pública de distribuição secundária de cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 40.189.596/0001-34 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários ("Administradora"), no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que:

- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todos os documentos e das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição;
- (ii) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto") contém, na sua data de disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM 472; e
- (iv) as informações contidas no Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos

investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme o disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

Brasília, [•] de [•] de 2021.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Ofertante

Nome: [•]

Cargo: [•]

ANEXO VII

**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários (“Administradora”), neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 40.189.596/0001-34 (“Fundo”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição secundária de 2.090.621 (dois milhões, noventa mil, seiscentas e vinte e uma) cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, de emissão do Fundo (“Cotas”) e de titularidade da Caixa Econômica Federal, todas ofertadas pelo valor unitário de R\$103,70 (cento e três reais e setenta centavos), totalizando o volume de até R\$216.797.397,70 (duzentos e dezesseis milhões, setecentos e noventa e sete mil, trezentos e noventa e sete reais e setenta centavos) (“Oferta” e “Volume Total da Oferta”), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”), conforme alterada e da Instrução CVM 472, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

- (i) o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto”) contém, na data de sua disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e
- (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2021.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VIII

ANEXO IX