

PROSPECTO DE NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE EMISSÃO DO
BTOWERS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 20.132.453/0001-89

Administrado por

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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi,
São Paulo – SP

Código ISIN: BRBTWRCTF004

Código de Negociação na B3: BTWR11

Tipo ANBIMA: FII de Renda Gestão Passiva

Segmento ANBIMA: Lajes Corporativas

O **BTOWERS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 20.132.453/0001-89 (“**Fundo**”), representado por seu administrador **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE 35300392655 (“**Administrador**”), apresenta, nesta data, seu prospecto de negociação de 809.269 (oitocentos e nove mil duzentos e sessenta e nove) cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas (“**Cotas**”), com preço unitário de negociação, nesta data, de R\$ 107,00 (cento e sete reais) por Cota.

O Fundo foi constituído em 26.06.2014. A versão atual do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”) foi aprovada por meio da Consulta Formal Finalizada em 28 de junho de 2021, e rerratificada em 18 de agosto de 2021.

A carteira do Fundo é gerida pela **HIGH GESTÃO E INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede social na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.690, sala 1413, Jardim Goiás, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ sob n.º 08.647.754/0001-40, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 17.507, de 06 de novembro de 2019 (“**Gestor**”).

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO NOS TERMOS DO ART. 6º, PARÁGRAFO 2º, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008, CONFORME ALTERADA, EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO E, PORTANTO, NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE DIVULGAÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO FUNDO.

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL NESTA DATA E DO CÓDIGO DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS EDITADO PELA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS (“**ANBIMA**”). AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM OBJETO DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“**B3**”).

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, DA ANBIMA E/OU DA B3, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLuíDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS.

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DA B3.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCO” DESTA PROSPECTO, DESCRITOS A PARTIR DA PÁGINA 41.

A RENTABILIDADE PASSADA OU PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

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

TODO COTISTA, 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 E ENCARGOS DO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO E/OU LIQUIDAÇÃO INTEGRAL DO VALOR INVESTIDO, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO, VIDE SEÇÃO “TRIBUTAÇÃO DO FUNDO”, NA PÁGINA 39 DESTA PROSPECTO.

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, À B3 E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

A data deste Prospecto é 01 de fevereiro de 2022.

Administrador



Gestor



ÍNDICE

DEFINIÇÕES	1
1. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO	6
Informações cadastrais do Fundo	6
Histórico do Fundo.....	7
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO	8
OBTENÇÃO DE OUTRAS INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO	9
3. O BTOWERS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	10
Base Legal	10
Classificação ANBIMA e Tipo de Gestão	10
Público-Alvo	10
Objetivo	10
Duração	10
Administração, Escrituração, Custódia e Gestão	10
Remuneração do Administrador e do Gestor	11
Política de Investimento.....	12
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo	13
Descrição dos Ativos do Fundo	13
Principais Fatores de Risco do Fundo	15
4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO FUNDO	17
Obrigações e Vedações do Administrador e do Gestor	17
Renúncia e/ou Destituição do Administrador e do Gestor	22
Vedações ao Administrador.....	23
Representante dos Cotistas	24
Características das Cotas	25
Auditoria, demonstrações financeiras e demonstrações contábeis	27
Assembleia Geral de Cotistas.....	28
Comitê de Investimento	32
Representante dos Cotistas	33
Encargos do Fundo.....	34
Política de distribuição de resultados.....	35
Liquidação do Fundo	36
Política de divulgação de informações relativas ao Fundo	38
Tributação do Fundo e dos Investidores	39
5. FATORES DE RISCO	40
6. PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	55
Administrador	55
Gestor	55
7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO	57
Relacionamento do Administrador com o Gestor	57
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador.....	57
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor	57

DEFINIÇÕES

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

Administrador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNP sob o nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Geral	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	São os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, em conjunto.
Ativos Alvo	No âmbito da 1ª Emissão, são as unidades autônomas ou Direitos Reais relacionados, incluindo-se direito real de permuta, referentes ao Setor Corporate do Empreendimento. Para as emissões subsequentes do Fundo, as demais unidades autônomas referentes ao Setor Corporate e ao Setor Mall do Empreendimento.
Ativos de Renda Fixa	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item “a” acima; (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens “a” e “b” acima.
Auditor Independente	BAKER TILLY BRASIL ES AUDITORES INDEPENDENTES , inscrito no CNPJ sob o nº 27.243.377/0001-28, com sede na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, 451 Edif. Petro Tower Sala 1901 A 1907 e 1916, Enseada do Suá, cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, CEP 29050-335.
Avaliador	Empresa de avaliação independente responsável por realizar as avaliações anuais dos ativos imobiliários integrantes da carteira

	do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, conforme indicado no item 4.3 do Regulamento.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
Código ANBIMA	Significa o Código de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros editado pela ANBIMA, em vigor na data deste Prospecto.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
Contrato de Gestão	Contrato de prestação de serviços de gestão celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.
Cotas	Todas as cotas de emissão do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Custodiante	O Administrador, acima qualificado.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direitos Reais	Quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criado por lei, relacionados a bens imóveis, incluindo-se direitos reais de permuta.
Empreendimento	Empreendimento imobiliário denominado Brookfield Towers, composto pelo Setor Corporate, Setor Residencial e Setor Mall, devidamente descrito e caracterizado no item 3.6. do Regulamento, o qual se encontra, na data deste Prospecto, 100% (cem por cento) concluído, desenvolvido sobre o imóvel descrito na matrícula nº65.778 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás;

Encargos do Fundo	São todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo IX do Regulamento.
Escriturador	O Administrador, acima qualificado.
Exigibilidades	São as obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes.
Fundo	Significa o Fundo BTOWERS FII – Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM nº 472, pela Lei nº 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
Gestor	HIGH GESTÃO E INVESTIMENTOS LTDA. , nome fantasia HGI CAPITAL, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Av. Deputado Jamel Cecílio, nº 2.690, sala 1413, Jardim Goiás, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 08.647.754/0001-40, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório 17.507, de 06 de novembro de 2019, contratado pelo Administrador para realizar a gestão da carteira do Fundo.
Instrução CVM nº 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 516	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
IPCA/IBGE ou IPCA	Significa o Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IR	Imposto de Renda.
Justa Causa	A destituição decorrente do comprovado descumprimento, pelo Administrador, e/ou pela Gestora e/ou por qualquer prestador de serviços ao Fundo de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos no Regulamento e da comprovação de que quaisquer deles atuou com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo, sempre mediante decisão final transitada e julgada;
Lei nº 11.033	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

Lei nº 6.404	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Patrimônio Líquido	O valor resultante da soma das Disponibilidades do Fundo, acrescido do valor da carteira precificado na forma prevista neste Regulamento, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as Exigibilidades, bem como outros passivos.
Política de Investimento	Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo III do Regulamento.
Prazo de Duração	Indeterminado, iniciando-se a partir da data de autorização de seu funcionamento pela CVM.
Prospecto	Este prospecto de negociação do Fundo.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pela Consulta Formal Finalizada em 28 de junho de 2021, e rerratificada em 18 de agosto de 2021.
Representante dos Cotistas	O representante, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Capítulo XII do Regulamento.
Reserva de Contingência	Tem o significado que lhe é atribuído no item 7.1.4 do Regulamento.
Setor Corporate	Conjunto de edificações correspondente aos 102 (cento e dois) conjuntos corporativos localizados na Torre B do Empreendimento.
Setor Mall	Conjunto de edificações correspondente às 03 (três) unidades autônomas destinadas às lojas existentes no Empreendimento.
Setor Residencial	Conjunto de edificações correspondente às 501 (quinhentas e uma) unidades (281 salas comerciais e 220 unidades residenciais) e 39 pavimentos, sendo 3 (três) subsolos, andar térreo, mezanino, 1º, 2º, 3º pavimentos, 15 (quinze) pavimentos tipo para salas comerciais, 01 (um) pavimento lazer, 13 (treze) pavimentos tipo residencial, 01 (um) pavimento barrilete e 01 (um) pavimento cobertura, localizados na Torre A do

	Empreendimento, que não serão objeto de investimento pelo Fundo.
Taxa de Administração	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5.1 do Regulamento.
Taxa de Administração Específica	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5.1 do Regulamento e na seção “Taxa de Administração” deste Prospecto.
Taxa de Gestão	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5.1 do Regulamento e na seção “Taxa de Administração” deste Prospecto.

1. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

Informações cadastrais do Fundo

Nome do Fundo BTOWERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo 20.132.453/0001-89	Data de Funcionamento 26/06/2014
Público-Alvo: Investidores em geral	Código ISIN BRTCWSCTF000	Quantidade de cotas emitidas 809.269
Fundo Exclusivo (Sim ou Não) Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar: Não	
Classificação Autorregulação Mandato: Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Passiva		
Prazo de Duração Indeterminado	Encerramento do exercício social 30/06	
Mercado de negociação das cotas (Bolsa/Mercado de Balcão Organizado/Mercado de Balcão Não Organizado) Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado B3	

Histórico do Fundo

Constituição

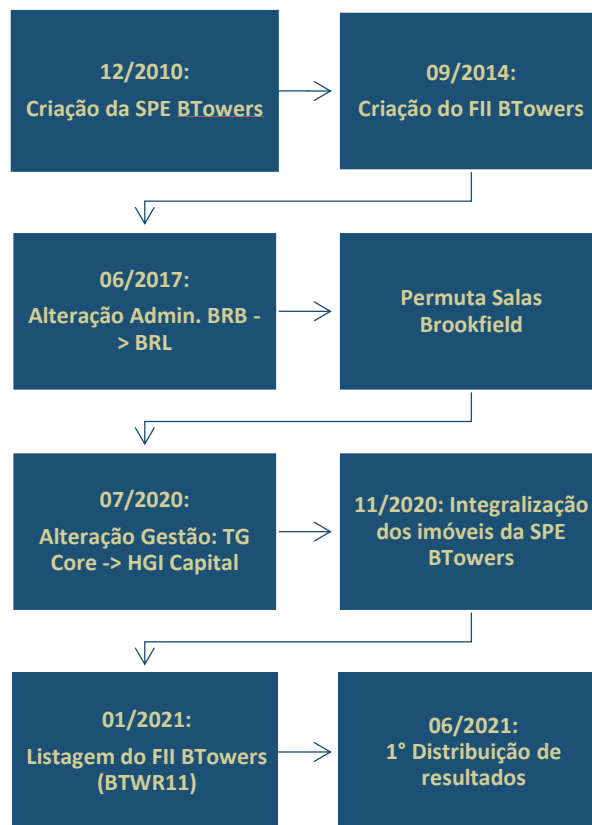
O Fundo foi constituído em 26.06.2014.

A versão atual do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”) foi aprovada por meio da Consulta Formal Finalizada em 28 de junho de 2021, e rerratificada em 18 de agosto de 2021.

Sobre o Fundo

O Fundo tem como objetivo proporcionar lucro aos cotistas mediante distribuição de resultados advindos de contratos de aluguel de unidades do empreendimento Brookfield Towers. O Fundo investe majoritariamente nos Ativos Alvo, proporcionando remuneração para o investimento realizado.

Linha do Tempo



2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Administrador, Custodiante e Escriturador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Endereço: Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo – SP At: Equipe de Fundos Imobiliários E-mail: jurídico.fii@brltrust.com.br Telefone: (11) 3133-0350 Website: https://brltrust.com.br/
Gestor	HIGH GESTÃO E INVESTIMENTOS LTDA. Endereço: Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.690, sala 1413, Jardim Goiás, Goiânia - GO At.: Anna Bheatriz Gedda Fernandes Lemos Telefone: (62) 99672-1221 E-mail: anna.lemos@hgicapital.com.br Website: https://hgicapital.com.br/
Auditor Independente do Fundo	BAKER TILLY BRASIL ES AUDITORES INDEPENDENTES Endereço: Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, Edifício Petro Tower, sala 1901 a 1907 e 1916, Vitória – ES Telefone: (11) 5102-2510 E-mail: relacionamento@bakertillysp.com.br Website: https://bakertillybr.com.br/
CVM	COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS Rio de Janeiro Rua Sete de Setembro, nº 111 CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ Telefone: (21) 3554-8686 www.cvm.gov.br São Paulo Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar 4º andares - Edifício Delta Plaza CEP 01333-010 – São Paulo - SP Telefone: (11) 2146-2000 www.cvm.gov.br
B3	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 2565-5000

Website: www.b3.com.br

OBTENÇÃO DE OUTRAS INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO

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

3. O BTOWERS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO, LEIA-O ANTES DE ADQUIRIR SUAS COTAS.

Base Legal

O **BTOWERS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668 e a Instrução CVM nº 472.

Classificação ANBIMA e Tipo de Gestão

Conforme regras e procedimentos ANBIMA para classificação de fundos de investimento imobiliário, o Fundo é classificado como FII de Renda Gestão Passiva. O Segmento ANBIMA do Fundo é o de Lajes Corporativas.

Público-Alvo

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Objetivo

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos Alvo; e (b) Ativos de Renda Fixa, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Administração, Escrituração, Custódia e Gestão

Administração. O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES**

MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNP sob o nº 13.486.793/0001-42.

As atividades de: (i) administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador; (ii) gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor; (iii) escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador; (iv) de controladoria e custódia qualificada do Fundo serão realizadas pelo Custodiante; e (v) auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

Escrituração. O serviço de escrituração das Cotas será prestado pelo Administrador.

Custódia. O serviço de custódia das Cotas será prestado pelo Administrador.

Exceto com relação ao Administrador e ao Gestor, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador.

Gestão. A carteira do Fundo é gerida pela **HIGH GESTÃO E INVESTIMENTOS LTDA.**, nome fantasia HGI CAPITAL, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Av. Deputado Jamel Cecílio, nº 2.690, sala 1413, Jardim Goiás, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 08.647.754/0001-40, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 17.507, de 06 de novembro de 2019, sendo suas competências discriminadas no Contrato de Gestão, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições do Regulamento.

O Gestor deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, do Regulamento, do Prospecto e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (ii) da Política de Investimento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

Atribuições Adicionais do Gestor. Sem prejuízo das atribuições do Gestor previstas no item 4.5 do Regulamento e na legislação aplicável, o Gestor poderá auxiliar o Administrador e/ou prestar as informações ao Administrador, se necessário, para que o Administrador adquira e aliene os Ativos, de acordo com o disposto no Regulamento e no Contrato de Gestão.

Remuneração do Administrador e do Gestor

Taxa de Administração. O Fundo pagará, pela prestação de serviços, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) do valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, que será dividida em:

- a) **“Taxa de Administração Específica”** correspondente à 0,10% (dez centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme adiante definida: 0,10% (dez centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, corrigida anualmente pelo IGPM, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), o qual deverá ser respeitado o mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) referentes à taxa de administração e R\$ 3.000,00 (três mil reais) referentes aos serviços de escrituração. A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.
- b) **“Taxa de Gestão”** correspondente à 0,70% (setenta centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, respeitando a condição prevista no item “i” abaixo, observado sempre o menor valor: 6% (seis por cento) calculados sobre os valores recebidos pelo Fundo a título de aluguel, deduzidos daqueles que já possuem intermediação por imobiliárias.
- c) Após a apuração da Taxa de Gestão, conforme previsto no item “b” supra, na hipótese de o valor ser inferior a R\$ 12.000,00, será aplicado este valor para fins de cálculo da referida Taxa de Gestão, que será paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

Taxa de Ingresso ou Saída. O Fundo não terá taxa de ingresso e/ou taxa de saída.

Política de Investimento

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos diretos ou indiretos nos Imóveis, por meio da aquisição de Direitos Reais sobre os Imóveis ou dos Imóveis, ou ainda, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, com objetivo de obtenção de renda, tais imóveis poderão estar situados em qualquer localidade do território nacional.

Os recursos do Fundo que não forem aplicados pelo Fundo na aquisição dos Ativos Alvos, serão aplicados por intermédio do Administrador, mediante solicitação do Gestor, nos Ativos de Renda Fixa, e sempre observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, 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 Imóveis e especialmente por meio da locação destes Imóveis e o consequente recebimento das Arrecadações e obtenção de renda dos Imóveis, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda dos Imóveis.

A aquisição dos Ativos Alvo será realizada pelo Fundo, por intermédio do Administrador, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no Regulamento.

Considerando a possibilidade do Fundo de aplicar em Ativos de Renda Fixa, na forma do item 3.2 do Regulamento, 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 nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472.

Considerando a possibilidade do Fundo aplicar em Ativos de Renda Fixa, na forma do item 3.2 do Regulamento, caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, o Administrador, por conta e ordem do Fundo, poderá firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

O Objeto do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Será permitida a aquisição de imóveis gravados com ônus reais, desde que tal aquisição seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

A oferta pública relativa à primeira emissão foi encerrada em 28/07/2014, tendo sido subscritas e integralizadas 7.890.000 Cotas, no montante total de R\$ 7.890.000,00.

A oferta pública relativa à segunda emissão foi encerrada em 23/09/2015, tendo sido subscritas e integralizadas 7.840.361 Cotas, no montante total de R\$ R\$ 41.710.720,52.

A oferta pública relativa à terceira emissão foi encerrada em 01/09/2016, tendo sido subscritas e integralizadas 115.382,16 Cotas, no montante total de R\$ 599.987,26.

A oferta pública relativa à quarta emissão foi encerrada em 27/04/2017, tendo sido subscritas e integralizadas 151.898,72 Cotas, no montante total de R\$ 599.999,96.

A oferta pública relativa à quinta emissão foi encerrada em 31/08/2017, tendo sido subscritas e integralizadas 141.176,47 Cotas, no montante total de R\$ 600.000,00.

A oferta pública relativa à sexta emissão foi encerrada em 17/09/2018, tendo sido subscritas e integralizadas 46.428,57 Cotas, no montante total de R\$ 195.000,00.

A oferta pública relativa à sétima emissão foi encerrada em 23/11/2020, tendo sido subscritas e integralizadas 14,7258 Cotas, no montante total de R\$ 782,23.

Descrição dos Ativos do Fundo

O Fundo utilizou os recursos das emissões de Cotas para investimento no Empreendimento, cujas principais características, na data do presente Prospecto, são as seguintes:

- I. **Localização:** Av. Deputado Jamel Cecílio com a Rua 56, Quadra B-27 Loteamento Jardim Goiás – Goiânia – GO.
- II. **Registro da Incorporação:** R – 02 de 17/06/10 da Matrícula nº 65.778 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia – GO e AV. 03 de 03/12/2010 (“Retificação da Incorporação Imobiliária”).
- III. **Incorporadora:** MB ENGENHARIA SPE 022 S/A – CNPJ/MF N° 08.845.791/0001-62
- IV. **Empreendimento:** Conjunto de Edificações de uso misto, composto de (i) Setor Mall, (ii) Setor Residencial; e (iii) e Setor Corporate.
- V. **Estágio:** concluído

Contratos	Índice de reajuste	ABL	Carência	Receita mensal	Reajuste	Fim do contrato
			Até		Data	
Alioni Advogados	IGPM	144,69 m ²	-	R\$ 5.800,00	fev/22	fev/34
Vertente	IPCA	194,97 m ²	-	R\$ 10.113,69	mar/22	fev/23
Daniel de Paula - NexGen	IGPM	488,48 m ²	-	R\$ 21.403,51	nov/22	nov/25
Banco ABC	IPCA	148,82 m ²	-	R\$ 6.000,00	abr/22	abr/24
Banco Daycoval	IGPM	194,97 m ²	-	R\$ 10.000,00	ago/22	jul/26
Prudential	IGPM/dez	1.076,92 m ²	-	R\$ 37.000,00	mar/22	fev/23
União Química	IGPM	249,08 m ²	-	R\$ 13.902,47	abr/22	mar/22
Ernesto Borges Advogados	IGPM	249,08 m ²	-	R\$ 10.183,19	jul/22	jun/28
Tetra Pak	IGPM	144,69 m ²	-	R\$ 7.820,20	jul/22	jun/23
Saga Malls	IGPM	293,51 m ²	-	R\$ 15.668,86	mar/22	fev/23
IBBA - Itaú	IGPM	832,27 m ²	-	R\$ 46.444,64	out/22	out/23
ABL Prime	IGPM	538,46 m ²	-	R\$ 18.000,00	set/22	ago/24
Alencastro & Ferreira Advogados	IGPM	249,08 m ²	-	R\$ 7.930,70	out/22	set/25
CCB Engenharia	IGPM	538,46 m ²	-	R\$ 30.000,00	mar/22	fev/26
FGz Treinamentos	IGPM	144,69 m ²	-	R\$ 4.900,00	mar/22	fev/24
TBC Soluções	IPCA	488,48 m ²	jan-22	R\$ 17.585,28	jul/22	mai/26
WB Companies	IPCA	144,69 m ²	abr-22	R\$ 6.500,00	nov/22	out/24
Salpar	IPCA	144,69 m ²	abr-22	R\$ 6.500,00	nov/22	out/24
TOTVS	IPCA	2.153,84 m ²	-	R\$ 77.538,24	mai/22	abr/26
Clínica de Estética	IPCA	293,51 m ²	jun-22	R\$ 12.500,00	dez/22	nov/26
Sinagro	IPCA	393,77 m ²	-	R\$ 24.000,00	fev/23	jan/25
Operação de Café	IGPM	59,79 m ²	-	R\$ 4.500,00	nov/22	mai/25
CI intercâmbio	IPCA	46,95 m ²	-	R\$ 3.800,00	jun/22	mai/26
Sorveteria/Herbalife	IGPM	58,68 m ²	-	R\$ 4.512,90	mar/22	fev/23
Nova Lavanderia	IGPM	44,38 m ²	-	R\$ 3.052,89	set/22	set/24
Restaurante Sabhora (Quilo)	IGPM	111,28 m ²	-	R\$ 7.700,00	nov/22	-
Restaurante japonês	IGPM	56,85 m ²	-	R\$ 3.500,00	fev/22	jan/23
Saladeria	IGPM	56,85 m ²	-	R\$ 4.700,00	set/22	mar/25

iBusiness	IGPM	27,80 m ²	-	R\$ 2.352,00	jul/22	jul/22
Burger Me	IGPM	64,70 m ²	-	R\$ 5.176,00	abr/22	out/25
Barbearia Vintage	IGPM	92,57 m ²	-	R\$ 5.040,00	jul/22	jul/22
Uber	IGPM	475,68 m ²	-	R\$ 32.960,75	nov/22	out/23
Multipark	IPCA	1.697,17 m ²	-	Variável	-	jul/22

O empreendimento possuirá 603 (seiscentas e três) unidades de uso misto (residencial com serviços e comercial), além de 3 (três) unidades Mall (lojas) a saber:

Setor Mall: 3 (três) unidades Mall (lojas)

Setor Residencial: Torre A: a conter 501 (quinhentas e uma) unidades (281 salas comerciais e 220 unidades residenciais) e 39 pavimentos, sendo 3 (três) subsolos, andar térreo, mezanino, 1°, 2°, 3° pavimentos, 15 (quinze) pavimentos tipo para salas comerciais, 01 (um) pavimento lazer, 13 (treze) pavimentos tipo residencial, 01 (um) pavimento barrilete e 01 (um) pavimento cobertura; e

Setor Corporate: Torre B: a conter 102 conjuntos corporativos e 37 pavimentos, sendo: 2 (dois) subsolos, andar térreo, mezanino, 1°, 2°, 3° pavimentos, 17 (dezessete) pavimentos conjunto corporativo 1, 08 (oito) pavimentos conjunto corporativo 2, 01 (um) pavimento barrilete e 01 (um) pavimento reservatório.

Principais Fatores de Risco do Fundo

Risco da Pandemia do Novo Coronavírus (Covid-19): A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global do coronavírus (COVID-19). Tal disseminação criou incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbação significativas. Em resposta, muitos governos implementaram políticas destinadas a impedir ou retardar a propagação da doença, tais como a restrição à circulação e até mesmo o isolamento social, e essas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo. Essas políticas influenciaram o comportamento do mercado financeiro, de capitais, e da população em geral, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores. Em razão disso, uma desaceleração econômica global, incluindo aumento do desemprego, que pode resultar em menor atividade comercial, tanto durante a pandemia do COVID-19 quanto depois que o surto diminuir. Não há certeza de que essas medidas serão suficientes para atenuar os riscos apresentados pela pandemia do vírus ou, de outra forma, serão satisfatórias para as autoridades governamentais. Inexistem eventos recentes comparáveis que possam nos fornecer orientação quanto ao efeito da disseminação do COVID-19 e de uma pandemia e, como resultado, o impacto final do surto do COVID-19 ou de uma epidemia de saúde semelhante é altamente incerto e sujeito a alterações.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado

secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociartais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que a liquidação do Fundo poderá ser realizada mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos, caso imobiliários. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco da Carteira e da sua Concentração: O Fundo poderá investir em Ativos em até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

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

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

Os demais fatores de risco estão descritos na Seção “6. Fatores de Risco” deste Prospecto.

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO FUNDO

Adicionalmente ao previsto na Seção 4. “O BTOWERS FII - Fundo de Investimento Imobiliário”, a presente Seção tem por escopo apresentar informações adicionais sobre o Fundo. A Seção 4. “O BTOWERS FII - Fundo de Investimento Imobiliário” e a presente Seção não substituem o Regulamento do Fundo.

Para mais informações sobre o Fundo, recomenda-se a leitura do Regulamento do Fundo.

Obrigações e Vedações do Administrador e do Gestor

Obrigações do Administrador. São obrigações do Administrador do Fundo, dentre outras previstas no Regulamento e na legislação aplicável:

I – providenciar a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas de eventuais bens imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
- 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.

II - manter por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.

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

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 inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do Regulamento;

VI - agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

VII - administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

VIII - divulgar, ampla e imediatamente, 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, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;

IX - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;

X - manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;

XI - receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;

XII - divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

XIII - cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes do Regulamento e da Instrução CVM nº 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

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

XV - fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição das Cotas, contra recibo, exemplar do Regulamento do Fundo;

XVI - prestar os serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo;

XVII - celebrar, em nome do Fundo, contratos referentes a quaisquer outros serviços necessários à gestão dos ativos do Fundo;

XVIII - manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

XIX - votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos de Renda Fixa e Ativos Alvo do Fundo, neste caso conforme orientações do Gestor, conforme política de voto, descrita no seguinte endereço eletrônico: <https://www.brtrust.com.br/>, clicar em Investimentos, clicar em Fundos - Saiba Mais, clicar em Política de Exercício de Direito ao Voto. Para este fim, considera-se que o Administrador deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Administrador em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto; e

XX - disponibilizar e manter a disposição dos Cotistas, em sua sede, no endereço eletrônico <https://www.brtrust.com.br/>, os documentos contábeis mencionados na Instrução CVM nº 472.

Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, as atividades relacionadas a funcionamento e manutenção do Fundo, ressalvados os poderes atribuídos ao Gestor, podendo exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, na Instrução CVM nº 472 e demais atos normativos e regulamentares aplicáveis, podendo abrir e movimentar contas bancárias, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM nº 472, pelo Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

O ADMINISTRADOR DO FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO, E PODE SER ENCONTRADA NO SEGUINTE ENDEREÇO ELETRÔNICO: [HTTPS://WWW.BRLTRUST.COM.BR/](https://www.brtrust.com.br/), CLICAR EM INVESTIMENTOS, CLICAR EM FUNDOS - SAIBA MAIS, CLICAR EM POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO AO VOTO.

São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas do Fundo, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justificassem tratamento desigual.

Atribuições do Gestor. Incluem-se entre as obrigações do Gestor, não obstante outras previstas no Regulamento:

- I. gerir a carteira dos Ativos de Renda Fixa do Fundo, conforme o estabelecido na Política de Investimento do Fundo, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento do Fundo;
- II. prestar assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial das Cotas;
- III. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos e os termos do Regulamento do Fundo, sendo que (a) a seleção dos ativos imobiliários e (b) a seleção dos ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo serão selecionados exclusivamente pelo Gestor;
- IV. empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;
- V. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- VI. observar e fazer cumprir as disposições do Regulamento e do Contrato de Gestão;
- VII. cumprir as deliberações da Assembleia Geral;
- VIII. sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento;
- IX. não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;
- X. prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador;
- XI. elaborar o relatório de gestão, nos termos do subitem 4.6.1 do Regulamento;
- XII. realizar o acompanhamento do andamento das obras do Empreendimento mediante a verificação dos relatórios de medição a serem enviados pela Incorporadora ao Gestor, com cópia para o Administrador, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, pelo qual a Incorporadora (a) atestará o andamento das obras do Empreendimento, de acordo com o respectivo cronograma físico-financeiro de construção do Empreendimento, e (b) deverá

fazer constar uma planilha quantitativa acumulada com os dados de evolução do cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento;

- XIII. indicar, para aprovação em assembleia geral dos condôminos do Empreendimento, (a) a empresa de administração imobiliária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, manutenção de elevadores, paisagismo, conservação das áreas comuns, recolhimento de tributos, tarifas e encargos; e (b) a empresa responsável pela exploração do estacionamento do Empreendimento;
- XIV. recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- XV. identificar, avaliar e recomendar à Assembleia Geral de Cotistas, potenciais propostas de alienação de imóveis integrantes da carteira do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo certo que a alienação, permuta ou transferência, a qualquer título, da propriedade de qualquer imóvel dependerá da prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
- XVI. manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- XVII. indicar o avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, na forma prevista no item 4.3 do Regulamento;
- XVIII. disponibilizar ao Administrador, semestralmente, relatório contendo o valor de mercado dos bens e direitos integrantes da carteira de investimentos do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, apurado de acordo com a análise técnica especialmente realizada para esse fim e com os critérios de orientação usualmente praticados, os quais deverão estar devidamente indicados no relatório, conforme estabelece o Artigo 39 da Instrução CVM nº 472.

Gestão da Locação.

O Fundo contratará, por intermédio do Administrador, o consultor imobiliário para realizar a gestão de locação, a qual será remunerada diretamente pelo Fundo, nos termos do item 5.3. do Regulamento. Referida empresa será responsável pela:

- I. prospecção, recomendação e a consequente intermediação imobiliária, de potenciais locatários;
- II. realização dos melhores esforços no sentido da verificação da idoneidade jurídica e capacidade financeira dos potenciais locatários recomendados;
- III. negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes às locações;
- IV. análise e recomendação da aprovação das apólices de seguro patrimonial;
- V. análise e recomendação da aprovação das demais garantias contratuais;

- VI. mediante aprovação do Administrador, poderá propor todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento dos contratos de locação, bem como para a defesa dos interesses do Fundo;
- VII. acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas pelas partes nos Contratos de Locação, incluindo a Administração dos Contratos de Locação com relação a:
 - a. aluguel, incluindo (1) cobrança e controle dos pagamentos, (2) reajustes (cobrança e aplicação), e (3) revisão do aluguel;
 - b. condomínio, incluindo (1) controle dos pagamentos, e (2) recomendação e representação em assembleias;
 - c. controle dos pagamentos de IPTU e outras taxas, incluindo os imóveis vagos;
 - d. controle do vencimento das garantias atribuídas aos Contratos de Locação;
 - e. controle do vencimento e acompanhamento da renovação das apólices de seguro contratadas pelos Locatários com relação aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
 - f. realização de vistorias nos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo no início e no término dos contratos de locação;
 - g. elaboração e revisão das minutas dos contratos de locação;
- VIII. a adoção dos procedimentos de revisão dos aluguéis dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, incluindo:
 - a. a análise de cada um dos contratos de locação celebrados pelo Fundo com relação aos ativos imobiliários integrantes da sua carteira, em especial das cláusulas referentes à revisão do aluguel;
 - b. a realização de estudo de mercado, compreendendo a análise de transações recentes e preço pedido em imóveis equivalentes aos imóveis integrantes da carteira do Fundo;
 - c. a análise da situação do locatário e suas possibilidades de mudança, suas opções de realocação dentro do mercado e uma previsão do custo de mudança, quando da renovação dos Contratos de Locação;
 - d. a indicação da faixa do valor de locação do imóvel integrante da carteira do Fundo, considerando as condições do mercado vigentes à época e perspectivas futuras, além do aconselhamento quanto ao preço a ser pedido;
 - e. a realização da negociação da renovação dos contratos de locação, considerando as conclusões obtidas com as análises realizadas nas alíneas “a” a “d” imediatamente acima; e
- IX. a adoção dos procedimentos de renovação dos contratos de locação.

Renúncia e/ou Destituição do Administrador e do Gestor

A perda da condição de Administrador e/ou de Gestor se dará nas hipóteses de renúncia ou de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

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 em cartório de títulos e documentos.

Na hipótese de renúncia do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o substituto do Gestor, que deverá permanecer no exercício de suas atribuições até eleição de seu substituto ou até a liquidação do Fundo nos termos do item 4.8.5 do Regulamento.

Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tenha quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador ou do novo gestor, conforme aplicável, na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador ou novo gestor eleito, conforme aplicável, não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 30 (trinta) dias após a deliberação que o eleger, o Administrador poderá proceder à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

O Administrador e/ou o Gestor poderão ser destituídos, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos do Regulamento, na qual também deverá ser eleito aos seus respectivos substitutos, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento prévio pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme o caso, de aviso com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da eventual destituição.

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 imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Vedações ao Administrador

É vedado ao Administrador, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I. receber depósito em sua própria 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. realizar operações quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o Representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, observado o disposto no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472 e a hipótese de aprovação em assembleia geral;
 - 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, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial;
 - XIV. praticar qualquer ato de liberalidade;
 - XV. 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
 - XVI. valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Representante dos Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções indelegáveis de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, bem como exercer demais funções de competências privativa descritas nos incisos do art. 26-A da Instrução CVM nº 472.

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (a) ser Cotista;

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

Características das Cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

As Cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado e serão calculadas e divulgadas diariamente.

As Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas.

O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral.

Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo.

A responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, observado o estabelecido no item 7.1.4 do Regulamento.

Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

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

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de balcão administrado pela B3 e ou mercado de balcão organizado administrado e operacionalizado pela CETIP.

Caso as Cotas estejam registradas nos referidos mercados de balcão, as mesmas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora de ambiente de sistema de registro de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou CVM. As Cotas do Fundo poderão ser integralizadas no mercado primário em ambiente administrado pela CETIP.

Limitação à subscrição ou aquisição no mercado secundário. Não há limitação à subscrição, ou aquisição no mercado secundário, de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, e (ii) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas do Fundo, está sujeita aos termos estabelecidos no Capítulo XV do Regulamento.

A subscrição de Cotas pelo investidor e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento, em especial (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando o investidor vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento.

Direito de preferência. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas em circulação, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes no mercado secundário. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos do Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas do Fundo.

Novas emissões de Cotas. Por proposta do Administrador, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, alteração do Regulamento e após obtida prévia autorização da CVM, caso aplicável, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo, observado que:

(a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

(b) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, proporcionalmente ao número de Cotas que possuem, o qual deverá ser exercido no prazo e forma a ser definida na Assembleia Geral de Quotistas que aprovar cada uma das futuras emissões, sendo que a data-base para o exercício do direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem a oferta;

(c) nas novas emissões, os Cotistas não poderão ceder seus respectivos direitos de preferência;

(d) as cotas das novas emissões serão subscritas e integralizadas de acordo com os prazos, os termos e as condições que vierem a ser deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, e o que estiver estabelecido no Boletim de Subscrição, observado o disposto na regulamentação aplicável, o objeto e a Política de Investimento do Fundo;

(e) poderá haver a subscrição parcial das Cotas, conforme disposto no Artigo 15º, inciso VII da Instrução CVM nº 472, observado que serão subscritas Cotas em montante igual a, no mínimo, o montante mínimo das novas ofertas, a ser deliberado em Assembleia Geral de Cotistas. O saldo não colocado das Cotas será cancelado. Caso o montante mínimo das novas ofertas não seja alcançado no âmbito das novas emissões de cotas e os investidores já tenham disponibilizado recursos ao Fundo será observado o estabelecido no Artigo 13, §2º da Instrução CVM nº 472; e,

(f) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes

Emissões: Observado o previsto no item acima, as novas emissões de Cotas serão realizadas nos termos dos respectivos suplementos elaborados nos termos do Anexo II ao Regulamento ("**Suplemento**"). O Anexo I ao Regulamento traz o Suplemento da segunda emissão de Cotas do Fundo.

Auditoria, demonstrações financeiras e demonstrações contábeis

Auditoria. O Administrador contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador

Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, do Gestor, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá ao valor resultante da soma algébrica de suas Disponibilidades, acrescido do valor da carteira de investimentos, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as suas Exigibilidades, bem como outros passivos.

As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM nº 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Administrador.

O Gestor, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

Exercício social. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano com encerramento em 30 de junho.

Assembleia Geral de Cotistas

Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas o seguinte:

- (a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo, com exceção das hipóteses previstas abaixo;
- (b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;
- (c) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (d) deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie;
- (e) deliberar sobre o aumento das despesas e encargos do Fundo, conforme previstos no Regulamento;
- (f) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, exceto com relação à emissão de Cotas já previstas no Regulamento;
- (g) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, caso o novo mercado onde as Cotas serão negociadas não esteja previsto no Regulamento;
- (h) deliberar sobre a alienação, venda, permuta ou transferência a qualquer título da propriedade de qualquer imóvel integrante da carteira do Fundo;

- (i) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;
- (j) deliberar sobre a destituição ou substituição do Gestor e a escolha de seu substituto;
- (k) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, caso existente, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo de despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (l) aprovar o laudo de avaliação, caso possua, de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas do Fundo;
- (m) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos do Regulamento;
- (n) alteração do prazo de duração do Fundo; e,
- (o) alteração da Taxa de Administração.

O Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressas exigências da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste item, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

A Assembleia Geral de Cotistas que deva deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 472.

A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e efetivamente subscritas do Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante carta com aviso de recebimento, correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista ou publicação em jornal de grande circulação e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica “assuntos gerais” haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

As convocações da Assembleia Geral de Cotistas deverão ser feitas com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data prevista para sua realização.

Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

A convocação e instalação da assembleia geral dos FII observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

- I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Após instalada a Assembleia Geral de Cotistas deverão ser observados os quóruns de deliberação previstos no item 8.4.2 do Regulamento.

Voto. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível à comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação das mesmas.

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos subitens “a”, “b”, “d”, “i”, “k”, “l” e “n” do item 8.1 do Regulamento, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem:

- (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,
- (b) metade, no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas da matéria indicada no subitem “j” do item 8.1 do Regulamento, especificamente, à eleição do Representante dos Cotistas dependerão da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,
- (b) 5% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Não obstante o previsto acima, a alteração do Regulamento, conforme o estabelecido no item “a” do item 8.1 do Regulamento, poderá ser realizada quando for decorrente de quaisquer das deliberações constantes do item 8.1 que tenham quórum de deliberação inferior à maioria absoluta das Cotas emitidas.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (a) o Administrador e o Gestor;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;
- (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, 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.

A vedação prevista acima não se aplica quando:

- (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas acima;
- (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou,
- (c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorrem para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, se houver, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei da nº 6.404, conforme o §2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472.

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, e mantê-los até a data de sua realização, bem como no Sistema de Envio

de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas.

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

O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar ao Cotista a possibilidade de exercer voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

Comitê de Investimento

O Fundo terá um Comitê de Investimentos que será composto por 3 (três) membros, dos quais 2 (dois) serão eleitos pelo Gestor e 1 (um) pelos Cotistas do Fundo com maior número de cotas reunidos em Assembleia Geral.

O mandato dos membros do Comitê de Investimentos é de 2 anos, permitida a reeleição.

O Comitê de Investimentos tem como funções:

I - Determinar as diretrizes de investimento e desinvestimento do Fundo;

II - Deliberar sobre os prazos, forma e condições de todo e qualquer investimento em Ativos imobiliários, ou sobre alterações na composição da carteira do Fundo, observada a política de investimento do Fundo;

III - Decidir sobre as questões relevantes de interesse do Fundo, inclusive aumento de participação nos Ativos Imobiliários investidos, e a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses do Fundo;

IV - Aprovar todo e qualquer contrato, compromisso, termo ou ajuste de natureza diversa a ser firmado pelo Fundo, especialmente com poderes para aprovar novas locações, bem como rescisões de contratos de locação;

V - Decidir sobre a forma de alienação dos ativos que compõem a carteira do Fundo, observado este Regulamento;

VI - Acompanhar as atividades do Administrador e do Consultor Imobiliário no cumprimento de suas obrigações referentes ao Fundo; e

VII. Tomar conhecimento sobre os termos e condições do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e sobre a evolução da comercialização/locação de cada um dos ativos imobiliários.

Para mais informações, vide Capítulo XV do Regulamento.

Representante dos Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções indelegáveis de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, bem como exercer demais funções de competências privativa descritas nos incisos do art. 26-A da Instrução CVM nº 472.

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

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

Relação de Cotistas. Observado o disposto no Artigo 23 da Instrução CVM nº 472 qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo com o objetivo de enviar pedido de procuração de voto, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o item acima, poderá:

- (a) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da solicitação; ou

(b) mandar, 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 data solicitação.

O Cotista que utilizar a faculdade prevista no item 8.6 do Regulamento deverá informar o Administrador o teor de sua proposta e apresentar os seguintes documentos:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do item (b) acima, serão arcados pelo Fundo.

Encargos do Fundo

As seguintes despesas constituem Encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pelo Administrador:

(a) Taxa de Administração;

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

(c) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472, bem como os relativos à impressão, expedição e/ou publicação de relatórios, formulários e informações periódicas previstas no Regulamento e/ou na Instrução CVM nº 472;

(d) gastos com distribuições públicas de Cotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(e) honorários e despesas do Auditor Independente;

(f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e demais ativos que componham, ou venham compor, o seu patrimônio;

(g) gastos decorrentes da admissão das Cotas à negociação em mercados regulamentados, de forma a garantir o acesso dos Cotistas ao mercado secundário;

(h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta;

(i) honorários e despesas com a contratação de serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, se houver;

(j) gastos incorridos com a celebração de contratos de seguro sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio 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;

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

(l) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;

(m) gastos decorrentes de avaliações pelo Avaliador dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472;

(n) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstos no Regulamento ou autorizados pela Assembleia Geral de Cotistas;

(o) taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso;

(p) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(q) honorários e despesas relacionadas ao Represente dos Cotistas.

Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Caso o saldo dos recursos disponíveis do Fundo seja inferior a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas, que deliberará acerca do aporte de recursos adicionais no Fundo, mediante nova emissão de Cotas nos termos do item 6.6 do Regulamento, a fim de garantir o pagamento das suas despesas mensais de manutenção ordinárias

Política de distribuição de resultados

A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, deduzindo-se:

(i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período;

(ii) quaisquer reservas constituídas; e

(iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516 e do Regulamento.

Serão distribuídos aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos do Fundo poderão ser distribuídos mensalmente, a critério do Administrador, a título de antecipação, no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

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 pelo escriturador das Cotas do Fundo.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, o Gestor poderá formar uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”), por meio da retenção de até 5% (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, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Administrador poderá, ainda, realizar chamadas de capital aos Cotistas em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste Parágrafo não serão caracterizadas como novas emissões de Cotas para fins do disposto no Regulamento.

Sistema de registro contábil. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

Liquidação do Fundo

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo VIII do Regulamento.

Mediante indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa

gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do item.

Em qualquer caso, a Liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo.

Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no item 10.1.3 do Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral.

Na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

- (a) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e
- (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

Parecer do Auditor Independente. Nas hipóteses de liquidação do fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório 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.

Cancelamento do registro do Fundo. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

- (a) no prazo de 15 (quinze) dias, dos documentos listados abaixo, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

(i) 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; e,
(ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

(b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo que se refere o item 13.2 do Regulamento acompanhada do relatório do Auditor Independente.

Após a divisão do patrimônio de que trata o item acima, 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, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

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.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

O Administrador deve prestar informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos Artigos 39 e seguintes da ICVM 472, com as alterações trazidas pela ICVM 571.

Disponibilização de documentos. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas por meio eletrônico documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo.

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata por meio do sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores, 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 as Cotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Publicação. A publicação das informações referidas acima deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.

A publicação de quaisquer informações do Fundo em jornais quando realizada será feita em jornal de grande circulação.

As informações prestadas ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com o Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

Caso alguma informação do Fundo seja divulgada com incorreções ou informações não verdadeiras que possam induzir o investidor a erros da avaliação, o Administrador, por iniciativa própria ou por determinação da CVM, deverá utilizar-se do mesmo veículo de divulgação da informação divulgada com incorreções ou da informação não verdadeira, constando de modo expresse que a informação está sendo republicada por iniciativa própria ou por determinação da CVM, conforme o caso.

Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, ou no endereço eletrônico do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.brtrust.com.br/>); e (ii) no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores.

Tributação do Fundo e dos Investidores

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a quaisquer Cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante o disposto acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, 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 auferidos exclusivamente 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.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas “a” a “c” do item acima; já quanto à alínea “d” do mesmo item, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 6.1.8 do Regulamento. Adicionalmente, nos termos do item 7.1.1 do Regulamento, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

5. 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 a, aquelas relativas à Política de Investimento, 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 Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota pode não coincidir com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos Encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Gestor, do Escriturador e do Custodiante que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos, destacando-se:

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

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

RISCOS REFERENTES AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

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

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

FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de Instabilidade Política: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados com os Ativos e seus resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A alteração de Presidente acarretou e poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. A incapacidade do governo de reverter as crises sanitária, política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Ativos do Fundo. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Ativos. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo

investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Pandemia do Novo Coronavírus (Covid-19): A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global do coronavírus (COVID-19). Tal disseminação criou incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbação significativas. Em resposta, muitos governos implementaram políticas destinadas a impedir ou retardar a propagação da doença, tais como a restrição à circulação e até mesmo o isolamento social, e essas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo. Essas políticas influenciaram o comportamento do mercado financeiro, de capitais, e da população em geral, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores. Em razão disso, uma desaceleração econômica global, incluindo aumento do desemprego, que pode resultar em menor atividade comercial, tanto durante a pandemia do COVID-19 quanto depois que o surto diminuir. Não há certeza de que essas medidas serão suficientes para atenuar os riscos apresentados pela pandemia do vírus ou, de outra forma, serão satisfatórias para as autoridades governamentais. Inexistem eventos recentes comparáveis que possam nos fornecer orientação quanto ao efeito da disseminação do COVID-19 e de uma pandemia e, como resultado, o impacto final do surto do COVID-19 ou de uma epidemia de saúde semelhante é altamente incerto e sujeito a alterações.

Riscos de Influência de Mercados de Outros Países: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio

do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos de Flutuações de Preço: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

RISCOS REFERENTES AO FUNDO

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

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociartais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que a liquidação do Fundo poderá ser realizada mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos, caso imobiliários. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

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

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

Risco da Carteira e da sua Concentração: O Fundo poderá investir em Ativos em até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com

a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

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

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

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista: Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal

Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) 50 das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas.

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

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

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

Risco de Diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, caso os Cotistas não exerçam o

seu direito de preferência, incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

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

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

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

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

Risco Regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações.

Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

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

Riscos do Uso de Derivativos: O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do Regulamento, cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

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

Risco de Cobrança dos Ativos do Fundo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado

o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante: Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

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

Riscos de Eventuais Reclamações de Terceiros: O Fundo poderá ser réu em processos

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

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

Risco operacional: os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Investidores. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Investidores.

RISCOS REFERENTES AO SETOR DE ATUAÇÃO DO FUNDO

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

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados: No processo de aquisição dos Ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o

investimento em tais Ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

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

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

Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis que eventualmente integrem a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago

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

Risco de Desvalorização: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas. Adicionalmente, o preço dos Ativos relacionados ao setor imobiliário 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 causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou locações, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Ainda, há o risco de lançamento de novos empreendimentos próximos ao Empreendimento, o que poderia diminuir a demanda pelos imóveis do Empreendimento. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

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

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

do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

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

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

Risco relacionados a não atualização deste Prospecto: Este Prospecto e quaisquer das informações aqui contidas não serão atualizados em momento posterior a esta data. Nesse sentido, tanto as informações aqui dispostas, quanto os fatores de risco desta seção poderão sofrer alterações a qualquer momento, podendo prejudicar os investidores.

Demais Riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas aos Ativos integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

6. PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Administrador

O Fundo será administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Breve histórico do Administrador

A BRL Trust é uma instituição financeira independente que atua no mercado financeiro e de capitais desde 2011, oferecendo os serviços de administração, custódia, distribuição, escrituração de fundos de investimento, entre outros.

A BRL Trust presta tais serviços a uma gama seleta de clientes, como grandes investidores internacionais, fundos soberanos, firmas de *private equity*, grandes conglomerados e instituições financeiras, além de fortes players locais, como gestores de recursos, *single* e *multi family offices*, bancos, seguradoras e demais investidores profissionais.

Sob sua confiança e administração encontra-se uma carteira aproximada de R\$ 306.045.000.000,00 (trezentos e seis bilhões e quarenta e cinco milhões de reais) distribuídos em aproximadamente 600 (seiscentos) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos líquidos.

No tocante aos fundos de investimento imobiliários, possui uma carteira estimada de R\$ 33.300.000.000,00 (trinta e três bilhões e trezentos milhões de reais), divididos em 103 (cento e três) fundos de diversos segmentos, como shopping centers, lajes corporativas, imóveis residenciais, galpões logísticos e ativos mobiliários, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração da Administradora é o Sr. Danilo Christófaro Barbieri, cuja experiência profissional é a seguinte: Danilo Barbieri, sócio-diretor da BRL Trust, bacharel em administração de empresas pelo Instituto Presbiteriano Mackenzie, começou sua carreira no Banco Santander em 1999. Desde então, executou diferentes atividades dentro da unidade de custódia e de administração de fundos do Grupo, atingindo a posição de CEO da Santander Securities Services (S3), entre os anos de 2014 e 2016. Em março de 2016, deixa o Santander para ingressar na BRL Trust já como sócio. Atualmente, é o diretor responsável pelas atividades de administração de fundos, acumulando o cargo de co-CEO do Grupo.

Gestor

A **HIGH GESTÃO E INVESTIMENTOS LTDA.** é a responsável pela gestão do Fundo.

Breve histórico do Gestor

A HGI Capital é uma Boutique de Investimentos, especializada em gestão de investimentos imobiliários e em finanças imobiliárias estruturadas. A nossa equipe consolida vasta expertise e *track record* nos

mercados imobiliário e financeiro, inspirando o empreendedorismo e transformando sonhos em realidade.

A HGI Capital se destaca pelo sólido processo de seleção de ativos e regras de governança para monitoramento do portfólio, oferecendo soluções de negócios para estar sempre a frente nas novas oportunidades e na geração de valor para negócios atuais.

7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador, do Gestor e do Auditor Independente e das sociedades de seus respectivos grupos econômicos, conforme a seguir descrito.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente. O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.