

## PROSPECTO DEFINITIVO

# DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE NOVAS COTAS DA 2ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SPX SYN MULTIESTRATÉGIA

CNPJ nº 43.010.543/0001-00

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, Rio de Janeiro - RJ

No montante de, inicialmente, até

# R\$ 199.993.454,08

(cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e três mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e oito centavos)



Código ISIN nº BRSPXSCTF002 - Código de Negociação: SPXS11

Tipo ANBIMA: FII Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Híbrido

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/095, em 14 de julho de 2023

A **SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 165, 11º andar, conjunto 1101 - parte, Itaim Bibi, CEP 04538-000, inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.367/0001-07 ("Gestor"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador") e o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - SPX SYN MULTIESTRATÉGIA "Fundo"** e, em conjunto com o Gestor e o Administrador, os "Ofertantes", estão realizando uma oferta pública de distribuição primária de, no mínimo, 519.086 (quinhentas e dezenove mil, e oitenta e seis) e, no máximo, 2.076.344 (dois milhões, setenta e seis mil e trezentas e quarenta e quatro) cotas, sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, com preço unitário de emissão de R\$ 96,32 (noventa e seis reais e trinta e dois centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o valor inicial de até R\$ 199.993.454,08 (cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e três mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e oito centavos), considerando o Preço de Emissão, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Inicial da Oferta as Novas Cotas Adicionais (conforme definido abaixo), bem como a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo) das Novas Cotas da 2ª Emissão.

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas, inclusive dos Cotistas que venham a exercer o Direito de Preferência ou terceiroscessionários do Direito de Preferência, deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por cada Nova Cota, a ser paga pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive pelos cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiroscessionários do Direito de Preferência, adicionalmente ao Preço de Emissão, sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 100,22 (cem reais e vinte e dois centavos) aos respectivos subscritores, já considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que poderá ser atualizado a partir da fixação do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso. **O Preço de Subscrição poderá ser atualizado e informado ao mercado através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) Dias Úteis antes do término do Período do Exercício do Direito de Preferência ("Fato Relevante de Atualização de Preço"), pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, podendo contar com um desconto de até 5% (cinco por cento).** Caso o Preço de Subscrição não seja atualizado, os Cotistas serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Subscrição Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Período do Exercício do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta (se aplicável), sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor.

O Administrador e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22, com a prévia concordância dos Coordenadores (conforme abaixo definido), poderão optar por crescer o Volume Inicial da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 519.086 (quinhentas e dezenove mil, e oitenta e seis) Novas Cotas, correspondente ao montante de R\$ 49.998.363,52 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e oito mil, trezentos e sessenta e três reais e cinquenta e dois centavos) considerando o Preço de Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, perfazendo o volume total da Oferta de até R\$ 249.991.817,60 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e um mil, oitocentos e dezessete reais e sessenta centavos), equivalente a 2.595.430 (duas milhões, quinhentas e noventa e cinco mil, quatrocentos e trinta) Novas Cotas. As Novas Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 519.086 (quinhentas e dezenove mil, e oitenta e seis) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 49.998.363,52 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e oito mil, trezentos e sessenta e três reais e cinquenta e dois centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que poderá ser atualizado a partir da fixação do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso.

As Novas Cotas da 2ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. As Novas Cotas da 2ª Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Novas Cotas da 2ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

**O PEDIDO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A CVM EM 14 DE JULHO DE 2023. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 14 DE JULHO DE 2023, NOS TERMOS DA SEÇÃO II DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/22.**

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.**

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 10 A 35 DESTA PROSPECTO. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTOR, COORDENADORES E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.**

Os termos definidos neste Prospecto Definitivo terão o significado atribuído no item 16.4.

COORDENADOR LÍDER

COORDENADOR

ADMINISTRADOR

GESTOR





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1. Breve descrição da Oferta .....	2
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento .....	3
2.3. Identificação do público-alvo .....	4
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	4
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição .....	4
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta .....	5
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	6
<b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....</b>	<b>7</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....	8
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação aos quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....	9
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários .....	9
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>10</b>
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....	11
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>37</b>
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo: .....	38
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>40</b>
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	41
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	41
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) .....	43
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....	44
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>45</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	46
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	46
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....	46
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>48</b>
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	49
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	49
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	49
8.4. Regime de Distribuição .....	49
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	56
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado.....	56
8.7. Formador de Mercado .....	56
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável.....	57
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	57



<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....</b>	<b>58</b>
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	59
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>60</b>
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....	61
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>64</b>
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	65
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados .....	69
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....</b>	<b>70</b>
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência. ....	71
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....</b>	<b>72</b>
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.....	73
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período. ....	73
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>74</b>
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor. ....	75
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto. ....	75
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais. ....	76
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM. ....	76
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado. ....	76
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	76
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>77</b>
<b>16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS .....</b>	<b>79</b>
16.1. Informações sobre o Fundo .....	80
16.2. Publicidade da Oferta .....	91
16.3. Tributação .....	91
16.4. Definições .....	95



<b>ANEXO</b> .....	<b>107</b>
<b>ANEXO I – REGULAMENTO</b> .....	<b>109</b>
<b>ANEXO II – ESTUDO DE VIABILIDADE</b> .....	<b>161</b>





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 2

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Novas Cotas da 2ª Emissão e terá as características abaixo descritas.

### 2.1. Breve descrição da Oferta

#### O Fundo

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - SPX SYN MULTIESTRATÉGIA**, constituído sob a forma de condomínio fechado é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08 ("**Fundo**").

#### A Oferta

A presente oferta compreende a distribuição das cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("**Novas Cotas**", "**2ª Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente) sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 160/22**"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**") e da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei nº 8.668/1993**") e os termos e condições do regulamento do Fundo ("**Regulamento**").

#### Deliberação sobre a Oferta e a 2ª Emissão das Novas Cotas

Os termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do "*Instrumento de Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário – SPX SYN Multiestratégia*" celebrado em 14 de julho de 2023, que aprovou os termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta das Novas Cotas, observado o direito de preferência dos atuais cotistas do Fundo ("**Ato de Aprovação da Oferta**").

#### Regime de distribuição das Novas Cotas

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 ("**Coordenador Líder**" ou "**BTG Pactual**"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, e a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição intermediária responsável pela Oferta ("**Coordenador**" ou "**Genial**" e, quando referido em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**"), sob o regime de melhores esforços de colocação. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("**B3**"), convidadas a participar da Oferta ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), por meio de envio de carta convite às referidas instituições, a ser disponibilizada pelos Coordenadores por meio da B3. Os Participantes Especiais formalizarão sua adesão ao processo de distribuição das Cotas por meio da adesão expressa à referida Carta Convite e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição. Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado o Volume Mínimo da Oferta, nos termos do item 2.6., na página 5 abaixo.

#### Prazo de Colocação

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, administrador do Fundo ("**Administrador**") e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta ("**Prazo de Colocação**").



O anúncio de início da Oferta divulgado após a obtenção do registro da Oferta informará o período de exercício do direito de preferência pelos atuais cotistas do Fundo no âmbito da Oferta ("**Direito de Preferência**"), a data de liquidação do Direito de Preferência, o Período de Subscrição e a data de liquidação da Oferta.

A subscrição das Novas Cotas da 2ª Emissão será feita mediante assinatura eletrônica do boletim de subscrição de Novas Cotas ("**Boletim de Subscrição**") e do termo de ciência de risco e adesão ao regulamento ("**Termo de Adesão ao Regulamento**"). O Boletim de Subscrição conterá também o recibo de pagamento da Taxa de Distribuição Primária.

As Novas Cotas da 2ª Emissão serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que poderá ser atualizado a partir da fixação do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, utilizando-se os procedimentos da B3 ou junto ao respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador do Fundo (em caso de falha) e na forma estabelecida no Boletim de Subscrição.

#### Período de Subscrição

Durante o período de **04 de agosto de 2023 (inclusive) e 18 de agosto de 2023 (inclusive)** ("**Período de Subscrição**"), os Investidores indicarão no seu pedido de subscrição ("**Pedido de Subscrição**"), entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta.

Para os fins da Oferta, "**Pessoas Vinculadas**" significam pessoas que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e" acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35/21.

#### **2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento**

As Novas Cotas (a) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (b) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (c) não são resgatáveis; (d) terão a forma nominativa e escritural; (e) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (f) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (g) a 2ª Emissão é livre de quaisquer restrições ou ônus, e confere aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens; e (h) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo escriturador do Fundo em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Cada Nova Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

Cada Nova Cota da 2ª Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes. A cada Nova Cota da 2ª Emissão corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.



### 2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral que sejam, **(a)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de subscrição de Novas Cotas ou ordem de investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.090,56 (um milhão e noventa mil reais e cinquenta e seis centavos), que equivale à quantidade de no mínimo 10.383 (dez mil e trezentas e oitenta e três) Novas Cotas, por investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("**Investidores Institucionais**"); e **(b)** investidores em geral que sejam pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem pedido de subscrição de Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 999.994,24 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e vinte e quatro centavos), que equivale à quantidade máxima de 10.382 (dez mil e trezentas e oitenta e duas) Novas Cotas, por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Investidores Não Institucionais**") e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, simplesmente "**Investidores**", desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, conforme previsto no Regulamento ("**Público Alvo da Oferta**").

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11.

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

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

O Público-Alvo da Oferta são os Investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "4. Fatores de Risco", nas páginas 10 a 35 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à 2ª Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento do Fundo.

### 2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas da 2ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**").

As Novas Cotas da 2ª Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Novas Cotas da 2ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

### 2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

Cada Nova Cota do Fundo, objeto da 2ª Emissão, tem preço de emissão equivalente a R\$ 96,32 (noventa e seis reais e trinta e dois centavos) por Nova Cota ("**Preço de Emissão**").

Adicionalmente, será cobrada taxa em montante equivalente a 4,05% (quatro inteiros e cinco centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota ("**Taxa de Distribuição Primária**"), a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência das Novas Cotas ou terceiros cessionários



do Direito de Preferência das Novas Cotas), observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que poderá ser atualizado a partir da fixação do Preço de Subscrição Atualizado (conforme abaixo definido), conforme o caso, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo, a ser paga pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive pelos cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, adicionalmente ao Preço de Emissão. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor.

Dessa forma, cada Nova Cota do Fundo objeto da 2ª Emissão possui preço de subscrição equivalente a R\$ 100,22 (cem reais e vinte e dois centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("**Preço de Subscrição**"), observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que poderá ser atualizado a partir da fixação do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso.

O Preço de Subscrição poderá ser atualizado pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, podendo contar com um desconto de até 5% (cinco por cento) ("**Preço de Subscrição Atualizado**").

## 2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O volume inicial da Oferta será de até R\$ 199.993.454,08 (cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e três mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e oito centavos), considerando o Preço de Emissão, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que poderá ser atualizado a partir da fixação do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, conforme o caso ("**Volume Inicial da Oferta**"), representado por até 2.076.344 (duas milhões, setenta e seis mil e trezentas e quarenta e quatro) Novas Cotas da 2ª Emissão, não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Inicial da Oferta, as Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), bem como a Taxa de Distribuição Primária.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 519.086 (quinhentas e dezenove mil, e oitenta e seis) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$49.998.363,52 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e oito mil, trezentos e sessenta e três reais e cinquenta e dois centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que poderá ser atualizado a partir da fixação do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso ("**Volume Mínimo da Oferta**" e "**Distribuição Parcial**", respectivamente).

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição das Novas Cotas.

Caso o Investidor indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 5 (cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 481,60 (quatrocentos e oitenta e um reais e sessenta centavos) por Investidor. Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, na proporção das Novas Cotas integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas



aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos custos e tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("**Critérios de Restituição de Valores**"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

## **2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso**

A presente emissão de Novas Cotas em classe e série únicas compreende o montante de até 2.076.344 (dois milhões, setenta e seis mil e trezentas e quarenta e quatro) de Novas Cotas da 2ª Emissão, sem prejuízo das eventuais Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido).

O Administrador e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22, com a prévia concordância dos Coordenadores, poderá optar por acrescer ao Volume Inicial da Oferta, até em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 519.086 (quinhentas e dezenove mil, e oitenta e seis) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas ("**Novas Cotas Adicionais**"), correspondente ao montante de até R\$ 49.998.363,52 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e oito mil, trezentos e sessenta e três reais e cinquenta e dois centavos), considerando o Preço de Emissão, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que poderá ser atualizado a partir da fixação do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, perfazendo o volume total da Oferta de até R\$ 249.991.817,60 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e um mil, oitocentos e dezessete reais e sessenta centavos), equivalente a 2.595.430 (duas milhões, quinhentas e noventa e cinco mil, quatrocentas e trinta) Novas Cotas. As Novas Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.





### 3

### DESTINAÇÃO DE RECURSOS

---



### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

#### 3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Desde que respeitado o objetivo do Fundo previsto no Capítulo II do Regulamento, os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, ou pelo Administrador por indicação do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, objetivando, fundamentalmente, 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, nos Ativos Imobiliários, observando que serão destinados à aplicação pelo Fundo, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR** (exceto Imóveis e Participações em SPE Imobiliária), sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo. **Para mais informações sobre a discricionariedade do Administrador e do Gestor, ver fator de risco "Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor" na página 25 deste Prospecto Definitivo.**

Observados os limites de concentração e os critérios de elegibilidade constantes dos artigos 5º e 8º do Regulamento, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas em Ativos de Liquidez.

Os recursos captados a título de Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para reembolsar ou remunerar as partes envolvidas na Oferta, conforme custos da distribuição primária das Novas Cotas da 2ª Emissão. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas da 2ª Emissão haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição Primária, tal valor será revertido em benefício do Fundo.

#### **NA DATA DESTA PROPOSTA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.**

Tendo em vista a dinâmica de mercado que envolve a emissão dos Ativos, na data de elaboração deste Prospecto Definitivo, o Fundo ainda não possui qualquer Ativo pré-selecionado para aquisição com os recursos da Oferta, estando, assim, os Cotistas sujeitos aos riscos descritos no fator de risco "Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política" constante da página 27 deste Prospecto Definitivo.

#### **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

##### 3.1.1. Pipeline Indicativo

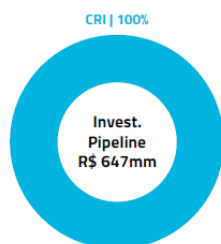
Apesar do Fundo não possuir ativos pré-determinados para aquisição com os recursos decorrentes da Oferta, conforme indicado no Estudo de Viabilidade, atualmente, o *pipeline* meramente indicativo do Fundo se apresenta da seguinte forma:

Ativo	Status	Localização	Originação	Risco	Instrumento	Volume (R\$mm)	Indexador	Taxa	Segmento
CRI 1	Estruturação	Sudeste	Própria	Desenvolvimento	CRI	100	IPCA	10.5%	Residencial
CRI 2	Nova Integralização	Sudeste	Própria	Desenvolvimento	CRI	4	IPCA	10.0%	Residencial
CRI 3	Nova Integralização	Sudeste	Secundária	Locação	CRI	163	CDI	1.5%	Logístico
CRI 4	Estruturação	Sudeste	Própria	Desenvolvimento	CRI	17	IPCA	12.0%	Residencial
CRI 5	Estruturação	Sudeste	Própria	Desenvolvimento	CRI	15	IPCA	12.7%	Residencial
CRI 6	Estruturação	Sudeste	Própria	Desenvolvimento	CRI	12	IPCA	13.0%	Residencial
CRI 7	Estruturação	Nordeste	Própria	Desenvolvimento	CRI	23	IPCA	12.0%	Residencial
CRI 8	Estruturação	Sudeste	Própria	Desenvolvimento	CRI	20	CDI	6.0%	Residencial
CRI 9	Estruturação	Sudeste	Própria	Locação	CRI	290	CDI	4.0%	Residencial
CRI 10	Estruturação	Sudeste	Própria	Desenvolvimento	CRI	5	IPCA	13%	Residencial

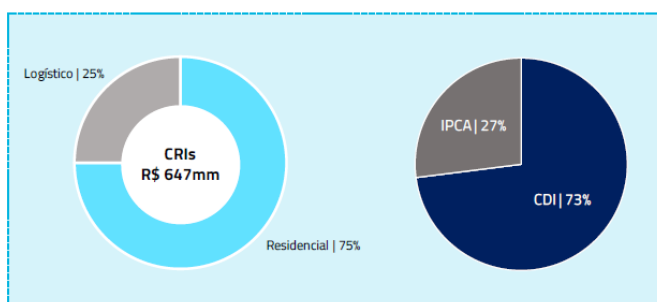
R\$ 647mm

Abaixo, o *pipeline* indicativo se encontra agrupado por classe de ativo, indexador e segmento:

Breakdown por Classe de Ativo



Breakdown dos CRIs por Indexador e Segmento



Tais operações foram analisadas pela área de crédito e submetidas a uma avaliação prévia pelo comitê de investimentos do Gestor, sem, no entanto, terem sido formalmente aprovadas.

**NA DATA DESTA PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações**

No âmbito da Oferta, caso o Fundo venha a adquirir Ativos Imobiliários de pessoa ligada ao Administrador ou ao Gestor, referida aquisição será considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 18, XII, da Instrução CVM nº 472/08.

**3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários**

Em caso de Distribuição Parcial, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, de forma ativa e discricionária pelo Gestor nos Ativos Imobiliários a serem selecionados.

**Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.**



# 4

## FATORES DE RISCO

---



## 4. FATORES DE RISCO

### 4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

*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 Definitivo 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 estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.*

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

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

*A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do art. 19, §4º, da Resolução CVM nº 160.*

#### **I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos**

##### Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

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 Novas 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 Novas Cotas.

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 Novas Cotas, bem como resultar **(i)** em alongamento do período de amortização de Novas Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou **(ii)** liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a



invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

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 Novas Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Novas Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: **(i)** taxas de juros; **(ii)** controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; **(iii)** flutuações cambiais; **(iv)** inflação; **(v)** liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; **(vi)** política fiscal; **(vii)** instabilidade social e política; e **(viii)** outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Novas Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, **(i)** o alongamento do período de amortização das Novas Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; **(ii)** a liquidação do Fundo; ou, ainda, **(iii)** caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.**

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**



### Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez e/ou das contrapartes das transações do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### Risco de execução das garantias atreladas a Ativos Imobiliários

O investimento em determinados Ativos Imobiliários, tais como Debêntures Imobiliárias e CRI, inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução ou excussão das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de direitos reais sobre os Bens Imóveis na composição da carteira Fundo, conforme previsto no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas a tais Ativos Imobiliários, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de credor e investidor dos respectivos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, a garantia constituída em favor de tais Ativos Imobiliários pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras a eles atreladas.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Imobiliários poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### Risco de prazo

Determinados Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma 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 de tais ativos, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os referidos ativos não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas de emissão do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos

Determinados Ativos Imobiliários, tais como Debêntures Imobiliárias e CRI, poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração por Ativo previsto neste Prospecto e no Regulamento e aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Novas Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo

O Fundo poderá deter direitos reais relativos aos imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e 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 Imobiliários poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em CRI, 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 gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. 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 Novas Cotas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### Riscos relacionados à aquisição de Imóveis

O Fundo poderá ser titular de imóveis ou direitos reais relativos a imóveis, assim como deter participação em sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. O processo de aquisição de Imóveis pelo Fundo depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pelo Administrador quando da aquisição de um Imóvel e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executado, o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar os Imóveis, ou então não poderá adquirir ou alienar os Imóveis nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências anteriores à aquisição do Imóvel pelo Fundo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a ter perante os alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo Imóvel. Por esta razão, pode haver débitos ou processos relacionados aos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel ou, ainda, pendências ou irregularidades do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia: (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**



Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas cotas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91 ("**Lei de Locação**"), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que **(i)** o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); **(ii)** o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; **(iii)** o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e **(iv)** a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: **(i)** caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e **(ii)** na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

Risco de mercado dos Ativos

Os Ativos 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, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Novas Cotas.

Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter Ativos Imobiliários ou Ativos de Liquidez com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturado pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais Ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos Ativos na carteira do Fundo, e consequentemente, o valor das cotas do Fundo no mercado secundário.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FIIs pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que compõem a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos



decorrentes de Ativos objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Novas Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo poderá deter direitos reais sobre imóveis, conforme o disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Novas Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, não se limitando a, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; e **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### Risco de diluição imediata no valor dos investimentos dos Cotistas em emissões subsequentes do Fundo

Após a presente Segunda Emissão, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o preço de emissão da Oferta em questão seja superior ao valor patrimonial das Novas Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a



investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o recurso disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Novas Cotas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Novas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo ou e/ou o Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Média**

#### Risco de exposição associados à locação e à venda de imóveis

Os bens imóveis que compõem, lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo, conforme previsto no Regulamento, podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Novas Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

### **Escala Qualitativa de Risco: Média**

#### Risco de exposição associados à locação de imóveis

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



podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, os Bens Imóveis detidos direta (excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Novas Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

### **Escala Qualitativa de Risco: Média**

#### Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pelo Fundo e/ou o Fundo, conforme previsto no Regulamento, poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Média**

#### Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Média**

#### Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

### **Escala Qualitativa de Risco: Média**

#### Riscos relativos aos Ativos Imobiliários

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Imobiliários, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Imobiliários regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Dessa forma, o Administrador e o Gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias que o Fundo possa vir a ter. Tendo em vista a aplicação preponderante do Fundo em Ativos Imobiliários, os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação das Novas Cotas de FII estarão sujeitos à incidência de imposto de



renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, conforme estabelecido pela Solução de Consulta nº 181 da Coordenação-Geral de Tributação-Cosit da Receita Federal, de 25 de junho de 2014.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor imobiliário, conforme página 17 deste Prospecto Definitivo, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

### **Escala Qualitativa de Risco: Média**

#### Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Bens Imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. 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, 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 Novas Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses Bens Imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Média**

#### Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

As regras tributárias dos fundos de investimento imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas no Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### **Escala Qualitativa de Risco: Média**

#### Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente daquela do Administrador quanto ao não 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 IR, 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 Novas Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, de 21 de



dezembro de 2004, conforme alterada, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de cotas do Fundo que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Média**

#### Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis 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, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Novas Cotas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### Risco de investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais conseqüências.

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador e/ou o Gestor poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, o valor das Novas Cotas do Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não há limite de investimento por Ativos Imobiliários pelo Fundo, podendo, inclusive, haver apenas um único Bem Imóvel no patrimônio do Fundo. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação. 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, o que impactará negativamente o valor das suas cotas.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas do Fundo que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### Risco da não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real sobre os Bens Imóveis

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Bens Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Bens Imóveis pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos aos Bens Imóveis. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Bens Imóveis pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar o fluxo de amortização dos CRI ou demais papéis detidos pelo Fundo, os Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo podem não gerar a receita esperada pelo Administrador e a rentabilidade das Novas Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Novas Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### Risco de regularidade dos Bens Imóveis

O Fundo poderá deter direitos reais sobre empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta (conforme previsto no Regulamento) ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, 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) 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, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### Propriedade das Novas Cotas e não dos Ativos Imobiliários

A propriedade das Novas Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas do Fundo possuídas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo deverá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.



Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Risco relativo a novas emissões de cotas do Fundo e diluição da participação do Cotista no Fundo

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

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Riscos relacionados à regularidade de área construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis vinculados a investimentos feitos pelo Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. 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 de shoppings, 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 Novas Cotas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor do Capital Máximo Autorizado, nos termos do Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas do Fundo com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança de determinados Ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total do Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite do Patrimônio Líquido, caso os titulares das Novas 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.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores às perdas patrimoniais e aos riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais 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. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente. Portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento nas Novas Cotas

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos cotistas dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo. Desse modo, o Investidor que adquirir as Novas Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, observado o disposto no Regulamento, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de



Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá 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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento; ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Novas Cotas do Fundo.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### 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 e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas do Fundo, a critério do Gestor.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: **(i)** o Administrador e/ou o Gestor; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; **(iii)** empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(v)** 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. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens "i" a "v", caso estas decidam adquirir as Novas Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento Imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: **(i)** o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; **(ii)** a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### Risco de restrição na negociação

Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos às restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos Ativos, bem como a precificação dos Ativos podem ser adversamente afetadas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### Riscos jurídicos

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, 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, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido, bem como risco de eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### Risco da morosidade da justiça brasileira

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### 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 cotas do Fundo pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**



## Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 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 CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM nº 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 Fundos de Investimento Imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução 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 Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Risco regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas 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.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Riscos relacionados à lei anticorrupção brasileira

A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 (seis mil reais)



e R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei 9.779/99, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) não venha a possuir, em sua carteira, nos casos previstos no Regulamento, empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Ativos de Liquidez sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em LH e LCI, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de suas cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### Risco relativo à possibilidade de substituição do Gestor

A substituição do Gestor, nos termos previstos no Regulamento, pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm, em grande parte, da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas, decisões ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Novas Cotas ou impactos adversos na rentabilidade das Novas Cotas do Fundo. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**



## Risco de manutenção de pagamento de remuneração ao Gestor em caso de sua substituição ou destituição

Nos termos do § 13º do artigo 25 do Regulamento do Fundo, na hipótese de destituição do Gestor sem Justa Causa (conforme abaixo definido), o Gestor fará jus, além do pagamento de sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se for o caso, até a data da efetiva cessação dos serviços, a uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo. Tal remuneração será correspondente a 24 (vinte e quatro) meses do valor original da Taxa de Administração devida ao Gestor ("**Remuneração de Descontinuidade**").

Referida Remuneração de Descontinuidade será abatida (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor devida. Na hipótese do item "ii" acima, o pagamento da remuneração de descontinuidade e o pagamento da remuneração do novo gestor não implicará em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviços do Fundo recebidas à época da destituição, sendo certo que, caso necessário, a Taxa de Administração deverá ser acrescida na proporção necessária para o pagamento integral da remuneração e do novo gestor, observado que referido incremento deverá ser aprovado na Assembleia Geral que deliberar sobre a destituição do Gestor.

Para os fins do Regulamento e deste Prospecto, considerar-se-á "Justa Causa", (i) uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos do Regulamento; (ii) qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra o Gestor apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) decisão, seja (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável; ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional; (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o Gestor relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo; (iv) impedimento do Gestor de exercer atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro que não seja sanada no prazo de 60 (sessenta) dias; (v) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (vi) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.

Caso a destituição do Gestor sem Justa Causa seja aprovado em Assembleia Geral, nos termos do parágrafo acima, os Cotistas poderão ser afetados negativamente, tendo em vista que estão sujeitos ao pagamento da remuneração de descontinuidade do Gestor, bem como ao pagamento integral da remuneração do novo gestor, implicando redução de caixa do Fundo, podendo impactar adversamente a rentabilidade das Novas Cotas do Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Classe única de cotas

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, conforme previsto no Regulamento, e/ou indiretamente por quaisquer fundos de investimento investidos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que 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 relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil

Em caso de não contratação de seguro pelos locatários dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas poderão ser adversamente afetados.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do setor imobiliário estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Riscos ambientais

Os imóveis, conforme previsto no Regulamento e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos aos riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (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) conseqüências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão às restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais conseqüências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis, conforme previsto no Regulamento, e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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 de 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 seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações 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 Novas Cotas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

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

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

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Risco do impacto da pandemia do COVID-19

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais.

As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Fundo.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos Imobiliários, os Ativos de Liquidez, os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Imobiliários, havendo até mesmo risco de não se atingir o Volume Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta e a manutenção do Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Risco proveniente do uso de derivativos

Os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade, nos termos de seu Regulamento, de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá



acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do Fundo. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do patrimônio líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Novas Cotas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### **II. Riscos relativos à Oferta**

##### Riscos da não colocação do Volume Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Volume Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Volume Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das cotas do Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável, afetando adversamente a expectativa de rentabilidade do investimento realizado pelos cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### Informações contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### Risco da não colocação do Volume Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta,



a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Não há como garantir que os Investidores que tiverem os valores depositados restituídos conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas Novas Cotas do Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Média**

#### Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem a totalidade das Novas Cotas indicadas no Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, o Volume Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Indisponibilidade de negociação das cotas do Fundo no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Conforme previsto no item 2.4., na página 4 deste Prospecto Definitivo, os recibos das Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e aprovação da B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos recibos das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### Risco do desligamento de Participante Especial

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### III. Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

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





# 5

## CRONOGRAMA

---

## 5. CRONOGRAMA

### 5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:

**a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e**

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo (“**Cronograma Estimativo da Oferta**”):

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Pedido do Registro Automático da Oferta na CVM Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Prospecto Definitivo Divulgação do Anúncio de Início	14/07/2023
2	Data-base de identificação dos cotistas com Direito de Preferência	19/07/2023
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	21/07/2023
4	Data limite para divulgação do Fato Relevante Atualização de Preço	26/07/2023
5	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	31/07/2023
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	02/08/2023
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e da negociação do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	03/08/2023
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Subscrição	04/08/2023
9	Encerramento do Período de Subscrição	18/08/2023
10	Data de realização do Procedimento de Alocação e divulgação do Comunicado de Resultado de Alocação	21/08/2023
11	Data de Liquidação da Oferta	24/08/2023
12	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	10/01/2024

\* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM nº 160/22. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

\*\*Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela instituição participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento ou seu pedido de subscrição, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida instituição participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início.

\*\*\* Nos casos de oferta registrada pelo Rito Automático, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, pode ocorrer durante o Prazo de Distribuição ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante o Prazo de Distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta.

**b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.**

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor (i) assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento.

#### Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160; ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e os Coordenadores comunicarão ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesse caso, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.





## 6

## INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

---



## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

**6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses**

As cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 09 de agosto de 2022, sob o código "SPXS11".

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das cotas do Fundo para os períodos indicados:

Cotações anuais – último ano			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2022	R\$ 89,75	R\$ 100,01	R\$ 96,12

Cotações trimestrais - último ano			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
3º Tri 2022	R\$ 97,01	R\$ 100,01	R\$ 99,03
4º Tri 2022	R\$ 89,75	R\$ 99,45	R\$ 94,10
1º Tri 2023	R\$ 77,00	R\$ 94,48	R\$ 82,73
2º Tri 2023	R\$ 77,10	R\$ 94,99	R\$ 85,90

Cotações mensais - últimos seis meses			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
jun/23	R\$ 90,00	R\$ 94,99	R\$ 92,93
mai/23	R\$ 79,90	R\$ 90,89	R\$ 84,10
abr/23	R\$ 77,10	R\$ 82,98	R\$ 80,01
mar/23	R\$ 78,76	R\$ 83,67	R\$ 80,51
fev/23	R\$ 77,00	R\$ 86,00	R\$ 81,17
jan/23	R\$ 79,80	R\$ 94,48	R\$ 86,34

### 6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

É assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional ao número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista no 3º (terceiro) dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados

pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

Os Cotistas ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de exercício do Direito de Preferência prevista no Cronograma Estimativo da Oferta (inclusive) junto à B3 ("**Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência**") junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante os Coordenadores, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador do Fundo e não perante os Coordenadores, observados os procedimentos operacionais do Escriturador ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**").

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à o de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o período de exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas; e (b) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) das Instituições Participantes da Oferta; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.NET, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e, posteriormente, conforme aplicável, a ser colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos pro rata, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro-rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

**No âmbito do exercício ou cessão do Direito de Preferência, o Preço de Subscrição poderá ser atualizado e informado ao mercado através do Fato Relevante de Atualização de Preço divulgado em até 5 (cinco) Dias Úteis antes do término do Período do Exercício do Direito de Preferência, pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, podendo contar com um desconto de até 5% (cinco por cento).**

**É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA CESSÃO OU MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

**6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

#### Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas da Oferta, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Novas Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)
1	519.086	1.757.282	169.265.300,78	96,32
2	2.076.344	3.314.540	319.260.391,34	96,32
3	2.595.430	3.833.626	369.258.754,86	96,32

(\*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de maio de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários (considerando o Preço de Emissão), excluída a Taxa de Distribuição Primária.

**Cenário 1:** Considera o Volume Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

**Cenário 2:** Considera a distribuição do Volume Inicial da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

**Cenário 3:** Considera a distribuição do Volume Inicial da Oferta e das Novas Cotas Adicionais, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

#### Diluição Econômica Imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas

Em função da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo que não subscreverem Novas Cotas terão sua participação econômica no Fundo diluída conforme os valores abaixo:

**Cenário 1:** Considerando a distribuição do Volume Mínimo da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 29,54%.

**Cenário 2:** Considerando a distribuição do Volume Inicial da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 62,64%.

**Cenário 3:** Considerando a distribuição do Volume Inicial da Oferta e das Novas Cotas Adicionais, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 67,70%.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de maio de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS DOS COTISTAS" NA PÁGINA 17 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

#### **6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação**

Nos termos do artigo 13, parágrafo único do Regulamento, o Preço de Emissão das Novas Cotas foi fixado tendo em vista o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em 31 de maio de 2023.



**7**

**RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**

---



## **7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**

### **7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas**

A totalidade das Novas Cotas da 2ª Emissão ficará bloqueada para negociação durante o Prazo de Colocação, sendo a sua negociação no mercado secundário permitida após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas da 2ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

### **7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado**

O investimento nas Novas Cotas representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de suas cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 10 a 35 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

**A OFERTA NÃO É ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA 2ª EMISSÃO, NA OFERTA E/OU NAS NOVAS COTAS; E QUE (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE ESSES TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES.**

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

### **7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor**

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM nº 160/22, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, eventual requerimento de revogação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas. Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.



Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, o Administrador e o Gestor, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, o Administrador e o Gestor. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM nº 160/22, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas A ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM nº 160/22: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM nº 160/22, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela instituição participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento ou seu pedido de subscrição, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida instituição participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. O disposto acima não se aplica à hipótese em que a modificação da Oferta ocorra para melhorá-la em favor dos Investidores, conforme acima, entretanto a CVM pode determinar a adoção da medida caso entenda que a modificação não melhore a Oferta em favor dos Investidores.

Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160/22; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM nº 160/22, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão a uma das Instituições Participantes da Oferta até às 16h (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelo Coordenador Líder a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, serão devolvidos os valores integralizados pelo Investidor com base nos Critérios de Restituição de Valores.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160/22; ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM nº 160/22; todos os atos de aceitação anteriores ou posteriores serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos investidores acerca do cancelamento ou revogação da Oferta, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160/22, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. esses casos, serão devolvidos os valores integralizados pelo Investidor com base nos Critérios de Restituição de Valores.



## 8

## OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---



## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

#### Condições do Contrato de Distribuição da 2ª Emissão

A Oferta está submetida às Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição, conforme descritas na Seção 11.1, nas páginas 64 a 69 deste Prospecto Definitivo.

### 8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo.

### 8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

Os termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do “*Instrumento de Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário – SPX SYN Multiestratégia*” celebrado em 14 de julho de 2023, que aprovou os termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta das Novas Cotas, observado o Direito de Preferência.

### 8.4. Regime de Distribuição

#### Regime de Distribuição das Novas Cotas e Instituições Participantes da Oferta

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder e o Coordenador, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita ao registro automático na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160/22 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão dos Participantes Especiais. Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

#### Plano de Distribuição da Oferta

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Novas Cotas da 2ª Emissão conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto nos artigos 82 e 83 da Resolução CVM nº 160/22, devendo as Instituições Participantes da Oferta assegurarem durante os procedimentos de distribuição (a) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem partes relacionadas, em detrimento de partes não relacionadas; (b) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto; (c) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo. Adicionalmente, nos termos do art. 79, §3º, da Resolução CVM nº 160/22, as Instituições Participantes da Oferta conduzirão a Oferta de modo a assegurar que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Regulamento e do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas Instituições Participantes da Oferta (“**Plano de Distribuição da Oferta**”).

A distribuição pública das Novas Cotas da 2ª Emissão será realizada de acordo com o Plano de Distribuição da Oferta, cujos principais termos e condições encontram-se abaixo disciplinados:

- I. A Oferta terá como público-alvo os Investidores;
- II. Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, melhor atendam aos objetivos da Oferta;
- III. após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, a disponibilização deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início pelas Instituições Participantes da Oferta, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores;
- IV. os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 160/22;

- V. observado o artigo 59 da Resolução CVM nº 160/22, a Oferta somente terá início após (a) a obtenção do registro da Oferta na CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores;
- VI. os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- VII. após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência;
- VIII. as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- IX. durante o Período de Subscrição, (a) as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 65 da Resolução CVM nº 160/22, e (b) as Instituições Participantes da Oferta receberão as ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial. **O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADA SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO POR MEIO DE COMUNICADO, NOS TERMOS DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**
- X. o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Subscrição apresentados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Subscrição da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão rejeitados e;
- XI. o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento e/ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, para as Instituições Participantes da Oferta;
- XII. no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais eventualmente emitidas) remanescentes após o exercício do Direito de Preferência, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá alterar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Volume Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas Adicionais eventualmente emitidas;
- XIII. até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- XIV. concluído o Procedimento de Alocação, os Coordenadores consolidarão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais e realizarão, observados os Critérios de Colocação da Oferta Institucional e os Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional, a alocação conforme montante disponível de Novas Cotas remanescentes após o exercício do Direito de Preferência, sendo que a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas; e (b) as ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelas Instituições Participantes da Oferta;

- XV. os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento e Boletim de Subscrição das Novas Cotas, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso. Todo investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar deste Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, de sua política de distribuição de rendimentos, da composição da carteira e limites de enquadramento, da remuneração devida ao Administrador e ao Gestor, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- XVI. caso ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Volume Inicial da Oferta, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22, será vedada a colocação de Novas Cotas a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente cancelada a subscrição das Novas Cotas por tais Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência;
- XVII. não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- XVIII. após encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM nº 160/22, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição;
- XIX. a liquidação financeira das Novas Cotas se dará na data de liquidação indicada no Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará às Instituições Participantes da Oferta o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto; e
- XX. uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 e do artigo 13 da Resolução CVM nº 160/22.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas da Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

#### Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais eventualmente emitidas) remanescentes após o exercício do Direito de Preferência serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão reduzir ou aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Volume Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas Adicionais que, eventualmente, vierem a ser emitidas.

O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 35 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO;**

- (ii) cada Investidor poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção 2.6, na página 5 deste Prospecto Definitivo;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iii) abaixo limitado ao valor do Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o disposto no item "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" abaixo;
- (iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 horas da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta;
- (v) até às 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção 7.3, na página 46 deste Prospecto Definitivo e a possibilidade de rateio prevista no item "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 53 deste Prospecto Definitivo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na Seção 7.3., na página 46 deste Prospecto Definitivo.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 10 A 35 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS**

**DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao percentual das Novas Cotas prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência, todos os Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e considerando que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar este percentual até o limite máximo do Volume Inicial da Oferta, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais por meio da divisão igualitária e sucessiva.

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição.

Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio das Instituições Participantes da Oferta, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais, deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento e/ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento /ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 35 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO;**

- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão conforme previsto na Seção 2.6., na página 5 deste Prospecto Definitivo;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção 7.3., na página 46 deste Prospecto Definitivo.

#### Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade à totalidade ou parte dos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

#### Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, inclusive pelo exercício do Direito de Preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos pro rata, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

O Investidor deve estar ciente de que o Pedido de Subscrição ou a ordem de investimento por ele enviada somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme será divulgado por meio de comunicado, nos termos deste Prospecto Definitivo, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de distribuição parcial.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro-rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, descontados eventuais custos, conforme aplicável.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado que, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas Adicionais), os

Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

#### Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM nº 160/22, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM nº 472/08.

Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelas Instituições Participantes da Oferta, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e nas ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, os Coordenadores verificarão se: (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Volume Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Novas Cotas Adicionais. Até o final do dia do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado de Alocação.

A liquidação física e financeira das Novas Cotas se dará, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, ou na Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, em todos os casos posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, conforme datas previstas no Cronograma da Oferta constante deste Prospecto Definitivo, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM nº 472/08.

No caso de captação abaixo do Volume Inicial da Oferta, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 72 da Resolução CVM nº 160/22, a que haja distribuição da integralidade do Volume Inicial da Oferta, terá devolvidos os valores já depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Volume Inicial da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu Pedido de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM nº 160/22, a que haja distribuição da integralidade do Volume Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, acatado, e terá devolvidos os valores já depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado de Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Na ocasião de subscrição e integralização das Novas Cotas, será devida, pelo Investidor, a Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o Preço de Emissão.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Após a verificação da alocação das Novas Cotas no âmbito do Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista na Carta Convite.



A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do Artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM nº 472/08.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) da Oferta deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, incluindo os valores decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, observados os procedimentos de colocação, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição e/ou ordem de investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas inscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, dos Cotistas e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores ou Cotistas, conforme o caso, de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

#### **8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa**

Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento ou de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Gestor, nos termos do item 6.4 acima.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 35 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO.**

#### **8.6. Admissão à negociação em mercado organizado**

As Novas Cotas da 2ª Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

As Novas Cotas da 2ª Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos pro rata, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas da 2ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

#### **8.7. Formador de Mercado**

Os Coordenadores recomendaram ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.



O Fundo possui, nesta data, o **BANCO FATOR S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017 – 12º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06 ("**Formador de Mercado**"), contratado para prestar os serviços de formador de mercado das Cotas do Fundo.

É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas do Fundo.

#### **8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável**

Não será firmado contrato de estabilização do preço das Novas Cotas da 2ª Emissão.

#### **8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 5 (cinco) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 481,60 (quatrocentos e oitenta e um reais e sessenta centavos) por Investidor ("**Aplicação Mínima Inicial**").

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto.





9

## VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

---



## **9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

### **9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração**

Em anexo a este Prospecto Definitivo, encontra-se o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM nº 160/22, conforme constante do Anexo II deste Prospecto.





## 10 RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

---



## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

### 10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na 2ª Emissão mantêm relacionamento comercial com o Administrador, o Gestor, com os Coordenadores ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

#### Relacionamento do Administrador com os Coordenadores

O Banco BTG Pactual S.A. é a sociedade líder do conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de *investment banking*, *corporate lending*, *sales and trading*, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias, o Banco BTG Pactual S.A. oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de *wealth management*.

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM é uma sociedade detida e controlada 100% (cem por cento) e diretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., atuando na administração de fundos de investimento, tanto para clientes do Banco BTG Pactual S.A., quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, que tal sociedade atua de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo uma administração e funcionários próprios.

Portanto, o Administrador e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico. Tal relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pelo Administrador, o Coordenador e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador.

Não obstante, o Coordenador poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pelo Administrador, podendo vir a contratar com o Coordenador ou com qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

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

#### 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. Na data deste Prospecto, o Administrador presta serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários a fundos de investimento cujas carteiras são geridas pelo Gestor

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 Administrador com o Escriturador

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e escrituração são prestados pelo Administrador.

#### Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente

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 dos Coordenadores com o Gestor**

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

No últimos 12 (doze) meses anteriores à presente data, o Coordenador atuou como coordenador na 1ª emissão de Cotas do Fundo, gerido pelo Gestor.

Os Coordenadores 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 dos Coordenadores com o Custodiante**

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

#### **Relacionamento dos Coordenadores com o Escriturador**

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

O Banco BTG Pactual S.A. é a sociedade líder do conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de *investment banking*, *corporate lending*, *sales and trading*, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias, o Banco BTG Pactual S.A. oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de *wealth management*.

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM é uma sociedade detida e controlada 100% (cem por cento) e diretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., atuando na administração de fundos de investimento, tanto para clientes do Banco BTG Pactual S.A., quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, que tal sociedade atua de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo uma administração e funcionários próprios.

Portanto, o Escriturador e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico. Tal relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

#### **Relacionamento dos Coordenadores com o Auditor Independente**

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

Os Coordenadores 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 Gestor com o Escriturador**

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

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

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



### **Relacionamento do Gestor com o Custodiante**

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

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

Na data deste Prospecto, o Custodiante 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 Custodiante 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.





## 11 CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

---



## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

**11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução**

### Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou os Coordenadores para atuarem como instituições intermediárias da Oferta, responsáveis pelos serviços de distribuição das Cotas.

### Condições do Contrato de Distribuição da 2ª Emissão

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da remuneração de descontinuidade da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações dos Coordenadores previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) ("**Condições Suspensivas**"), a exclusivo critério de cada um dos Coordenadores, até a data do início da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes do Contrato de Distribuição nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta (inclusive em decorrência da *Due Diligence* a ser realizada), cujo atendimento deverá ser verificado até a data da concessão do registro automático da Oferta pela CVM como condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores, observado o disposto na Cláusula 5.3 do Contrato de Distribuição:

- (i) obtenção pelos Coordenadores das aprovações internas necessárias para distribuição da Oferta;
- (ii) aceitação pelos Coordenadores e pelo Gestor da contratação dos assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Fundo;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e seus assessores jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas neste Contrato e no regulamento do Fundo;
- (v) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) manutenção do registro do Gestor perante a CVM;
- (vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta e a constituição do Fundo, incluindo, sem limitação, este Contrato, o Ato de Aprovação da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta descritas neste Contrato, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (viii) realização de *Bringdown Due Diligence Call* previamente ao início do *Roadshow*, à data de alocação e à data de liquidação da Oferta;
- (ix) fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor e pelo Administrador aos Coordenadores e aos assessores jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *Due Diligence*, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos assessores jurídicos;
- (x) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de as informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;



- (xi) recebimento de declaração assinada pelo Gestor com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, atestando a consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor constantes dos documentos relativos à Oferta e ao procedimento de *Due Diligence*;
- (xii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xiii) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelos assessores jurídicos nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiv) recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores, dos pareceres legais finais (*legal opinion*) dos assessores jurídicos da Oferta e do Fundo, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas no Prospecto e as analisadas pelos assessores jurídicos durante o procedimento de *Due Diligence*, bem como confirmem a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;
- (xv) obtenção pelo Gestor, suas afiliadas, pelo Fundo e pelas demais Partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente do Gestor;
- (xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (xvii) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor de atuação da política de investimento do Fundo por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor e do Administrador e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada do Gestor (“**Afiladas**”) e do Administrador (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum do Gestor e/ou do Administrador, conforme o caso (sendo o Gestor e/ou o Administrador, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o “**Grupo Econômico**”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e do Grupo Econômico do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle indireto do Gestor e/ou do Administrador ou que alterem a razoabilidade econômica da Oferta;
- (xix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;
- (xx) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seus exclusivos critérios, decidirão sobre a continuidade da Oferta;
- (xxi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (b) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer

sociedade do Grupo Econômico do Gestor e não devidamente elidido antes da data de realização da Oferta; (d) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

- (xxii) não ocorrência, com relação ao Administrador ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (a) intervenção, regime de administração especial temporária (“**RAET**”), liquidação, dissolução ou decretação de falência do administrado do Fundo; (b) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (c) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxiii) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM nº 160/22 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxiv) cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxv) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxvi) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act (“**Leis Anticorrupção**”) pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador do Fundo, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxviii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar substancialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores;
- (xxix) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seu(s) grupo(s) econômico(s), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxx) rigoroso cumprimento pelo Gestor e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“**Legislação Socioambiental**”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxxi) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 160/22, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;



- (xxxii) acordo entre o Gestor e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas; e o Fundo arcar com todo o custo da Oferta; e
- (xxxiii) pagamento de todo o custo da Oferta através da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor.

Conforme termos previstos na cláusula 4.1.2. do Contrato de Distribuição, os Coordenadores poderão, sujeitos aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Participantes Especiais, autorizados a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, estes deverão formalizar sua adesão ao processo de distribuição das Novas Cotas por meio da adesão expressa à referida Carta Convite e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor. A remuneração dos Participantes Especiais será integralmente descontada dos montantes devidos aos Coordenadores a título de Comissão de Distribuição, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos endereços indicados abaixo:

*Coordenador Líder*

**BANCO BTG PACTUAL S.A.**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo

CEP 22250-040 – Rio de Janeiro – RJ

*Coordenador*

**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913, Botafogo

CEP 22250-040 | Rio de Janeiro – RJ

Remuneração das Instituições Participantes da Oferta

Pela coordenação e estruturação da Oferta, será devido aos Coordenadores, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta, em conta corrente indicada pelos Coordenadores, comissão equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) *flat*, incidente sobre o valor total subscrito pelos Investidores, incluídas as Novas Cotas Adicionais, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão das Novas Cotas, observado que 0,70% (sete décimos por cento) sobre o valor total subscrito será devido ao Coordenador Líder, e 0,30% (três décimos por cento) sobre o valor total subscrito será devido ao Coordenador ("**Comissão de Coordenação**").

Pela distribuição das Novas Cotas, será devido aos Coordenadores, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta, em conta corrente indicada pelos Coordenadores, comissão equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o valor total subscrito pelos Investidores, incluídas as Novas Cotas Adicionais, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão das Novas Cotas, sendo certo que o valor referente às Novas Cotas integralizadas durante a Oferta (incluídas as Novas Cotas da 2ª Emissão subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, se emitidas) pela base de investidores de cada um dos Coordenadores será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador que efetivamente tenha colocado as Novas Cotas integralizadas e o restante, após paga a Remuneração dos Participantes Especiais (conforme abaixo definida), será dividido na proporção dos "*Economics*", isto é, 70% (setenta por cento) para o Coordenador Líder e 30% (trinta por cento) para o Coordenador ("**Comissão de Distribuição**" e, em conjunto com a Comissão de Coordenação, a "**Remuneração**"). Fica desde já acertado entre as Partes que para os fins da Comissão de Distribuição é entendido como "base de investidores" a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico do respectivo Coordenador, assim entendido qualquer

sociedade controlada ou coligada, qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum do respectivo Coordenador, o que inclui, *o private bank*, carteiras administradas, fundos geridos e corretoras. Adicionalmente, fica ainda ajustado entre as Partes que, no caso de Novas Cotas distribuídas a fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, a Comissão de Distribuição será dividida na proporção dos *Economics* anteriormente descrito.

A remuneração dos Participantes Especiais será integralmente descontada dos montantes devidos aos Coordenadores a título de Comissão de Distribuição, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

**11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados**

As despesas abaixo indicadas serão pagas pela Taxa de Distribuição Primária, sem prejuízo de poderem ser incorridas pelo Gestor e posteriormente reembolsadas pelo Fundo com os recursos obtidos após a liquidação da Oferta:

Comissões e Despesas	Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R\$)	% em relação à Oferta <sup>(2)</sup>	Valor por Novas Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Nova Cota
Comissão de Estruturação	2.499.918,18	1,00%	0,96	24,70%
Tributos sobre Comissão de Estruturação	267.008,42	0,11%	0,10	2,64%
Comissão de Distribuição	6.249.795,44	2,50%	2,41	61,74%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	667.521,04	0,27%	0,26	6,59%
Assessores Legais	170.000,00	0,07%	0,07	1,68%
Taxa de Registro na CVM	78.034,20	0,03%	0,03	0,77%
Taxa de Análise de Ofertas Públicas na B3	14.734,30	0,01%	0,01	0,15%
Custo de <i>Marketing</i>	15.000,00	0,01%	0,01	0,15%
Taxa de Liquidação na B3	131.198,86	0,05%	0,05	1,30%
Outras Eventuais Despesas	10.000,00	0,00%	0,00	0,10%
<b>TOTAL</b>	<b>10.103.210,43</b>	<b>4,05%</b>	<b>3,90</b>	<b>100,00%</b>

<sup>(1)</sup> Os valores da tabela consideram o Volume Inicial da Oferta de R\$ 199.993.454,08. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Novas Cotas Adicionais.

<sup>(2)</sup> O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo aos Coordenadores, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais.



## 12 INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---



## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

**12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Na data deste Prospecto, o Fundo encontra-se devidamente registrado junto à CVM.

Adicionalmente, conforme previsto na Seção 3.1., na página 8 deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.





**13**

**DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO  
POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS**

---

## **13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS**

### **13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.**

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos

#### **Anexo I - Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM nº 160/22)**

#### **Anexo II - Estudo de Viabilidade**

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", selecionar o tipo de fundo como "Fundos de Investimento Imobiliário" e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível).

### **13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.**

Adicionalmente, o item 13.2 do Anexo C da Resolução CVM nº 160/22 não se mostra aplicável, uma vez que o Fundo iniciou suas atividades em 17 de maio de 2022.





## 14 IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

---



## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

### 14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.

<b>Administrador</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040   Rio de Janeiro - RJ At.: Sr. Rodrigo Natividade Cruz Ferrari Telefone: (11) 3383-2715 E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com   OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com <i>Website:</i> www.btgpactual.com
<b>Gestor</b>	<b>SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165, 11º andar, conjunto 1101 - parte, Itaim Bibi, CEP 04538-000   São Paulo - SP At.: Relações com Investidores Telefone: (21) 3508-7500 E-mail: ri.real.estate@spxcapital.com <i>Website:</i> www.spxcapital.com

### 14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.

<b>Coordenador Líder</b>	<b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040   Rio de Janeiro - RJ At.: Kaian Ferraz / Departamento Jurídico Telefone: 11 3383-2000 E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com <i>Website:</i> www.btgpactual.com
<b>Coordenador</b>	<b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, Botafogo CEP 22250-040   Rio de Janeiro - RJ At.: Estruturação   Jurídico Telefone: (11) 3206-8000 E-mail: estruturacao@genial.com.vc   juridico-IB@genial.com.vc <i>Website:</i> www.genialinvestimentos.com.br

<b>Assessor Legal do Fundo e da Oferta</b>	<p><b>STOCHE FORBES ADVOGADOS</b></p> <p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar</p> <p>CEP 04538-132   São Paulo, SP</p> <p>At.: Marcos Ribeiro   Bernardo Kruel</p> <p>Telefone: (11) 3755-5400</p> <p>E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br / blima@stoccheforbes.com.br</p>
--	--

**14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.**

<b>Auditor Independente</b>	<p><b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S</b></p> <p>Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1990, 8º andar São Paulo Corporate Towers, Torre Norte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, São Paulo, SP</p> <p>At.: Rui Borges</p> <p>Telefone: (11) 2573-3000</p> <p>E-mail: rui.borges@br.ey.com</p>
-----------------------------	--

**14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.**

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto aos Coordenadores e às demais Instituições Participantes da Oferta, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados acima.

**14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.**

O Administrador atesta ainda que o Fundo foi registrado na CVM sob o nº 0322066, em 17 de maio de 2022, e seu registro encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

**14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.**

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Gestor prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo, pelo Administrador e pela Gestora no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



## **15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, da Resolução CVM nº 160/22.





## 16 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

---



## 16.1. Informações sobre o Fundo

Abaixo, são descritas breves informações sobre o Fundo e seus prestadores de serviços:

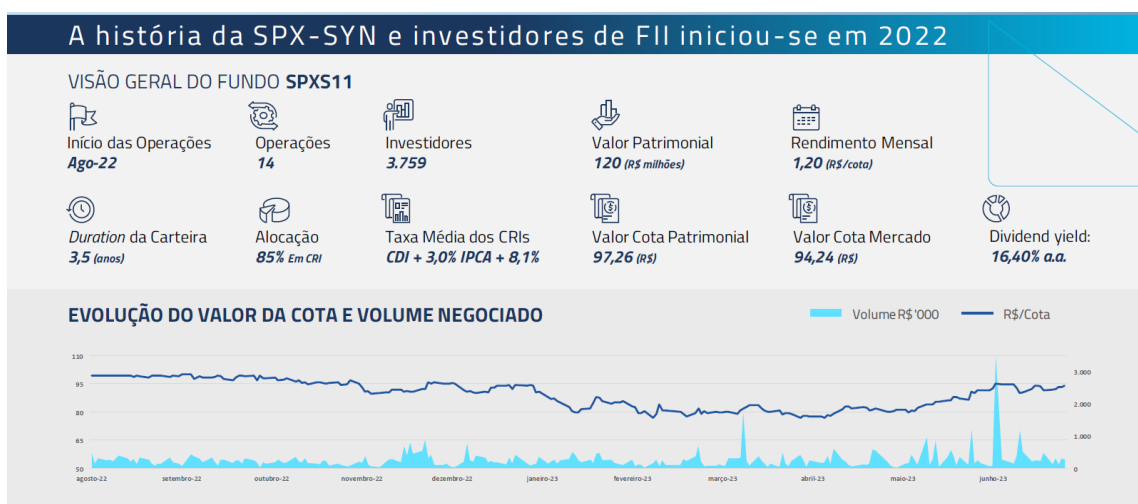
**Base Legal:** O Fundo é fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08.

**Duração:** O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no artigo 34 do Regulamento.

**Público Alvo:** O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, conforme previsto, artigo 1º, § 1º do Regulamento.

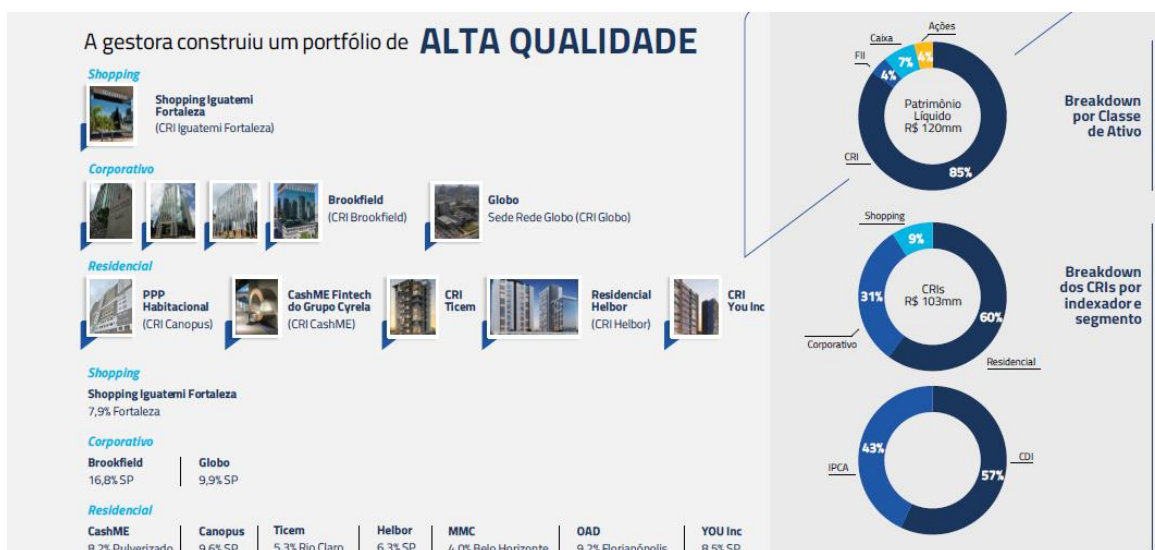
**Objetivo:** O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nos Ativos Imobiliários, observado o disposto na política de investimentos do Fundo constante do Capítulo III do Regulamento.

### Visão Geral do Fundo



Fonte: B3 e Gestor<sup>1</sup>

### Composição da Carteira do Fundo e Estratégia do Gestor



Fonte: Gestor

<sup>1</sup> Data Base: 30 de junho de 2023.

Em ativos cuidadosamente selecionados e de risco diversificado, combinando geração de renda com ganho de capital

CRI	Emissor	% do PL	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
Globo	Opea	9.9%	IPCA	6.9%	Mensal	Mensal	Corporativo
Brookfield	Opea	16.7%	CDI	1.6%	Trimestral	Bullet	Corporativo
Helbor	Bari	6.3%	CDI	2.4%	Mensal	Bullet	Residencial
CashME Sênior	True	5.4%	IPCA	7.2%	Mensal	Mensal	Home Equity
CashMe Mezanino	True	2.8%	IPCA	7.8%	Mensal	Mensal	Home Equity
JCC	Habitasec	7.9%	CDI	1.3%	Mensal	Mensal	Shopping
Canopus	Opea	9.6%	IPCA	8.2%	Mensal	Mensal	Residencial
Ticem	True	5.3%	IPCA	10%	Mensal	Bullet	Residencial
MMC	True	4.0%	IPCA	9.4%	Mensal	Bullet	Residencial
You Inc	Vert	8.5%	CDI	4.3%	Mensal	Bullet	Residencial
OAD	True	9.2%	CDI	6.0%	Mensal	Bullet	Residencial

## CONQUISTAS REALIZADAS

Fonte: Gestor

A partir dos recursos desta Oferta, poderão ser implementadas novas oportunidades de investimento:

### Principais Prestadores de Serviços do Fundo:

#### **Perfil do Administrador**

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente "BTG PSF", controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R\$ 514 bilhões (dados ANBIMA, novembro/2022<sup>2</sup>) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 4300<sup>3</sup> fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 53<sup>4</sup> bilhões e 138 fundos<sup>5</sup> sob Administração, detendo 23% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em novembro de 2022. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;
- Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia; e
- Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes.

<sup>2</sup> Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2022.  
[https://www.ANBIMA.com.br/pt\\_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm](https://www.ANBIMA.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm)

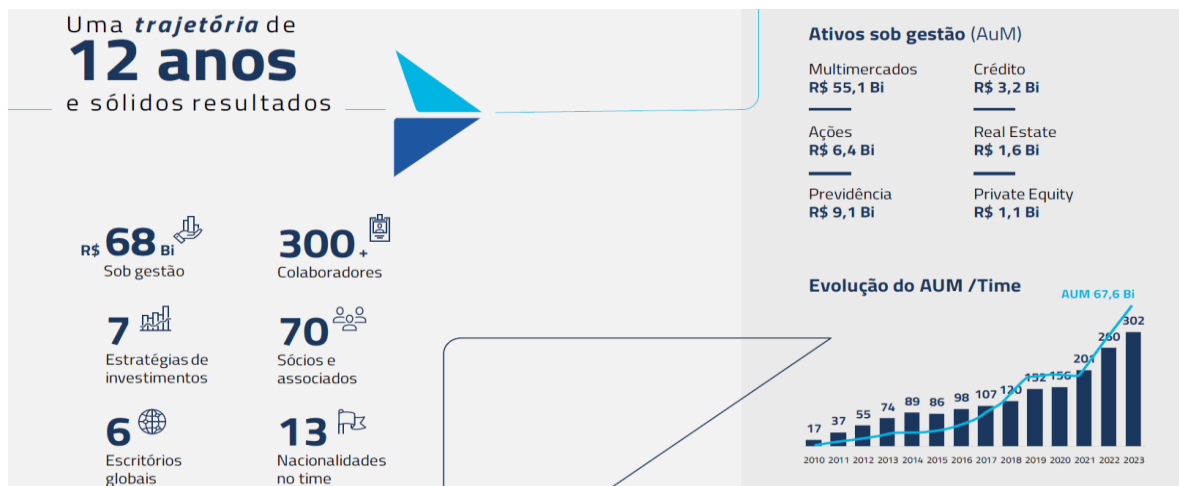
<sup>3</sup> Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2022.  
[https://www.ANBIMA.com.br/pt\\_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm](https://www.ANBIMA.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm)

<sup>4</sup> Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2022.  
[https://www.ANBIMA.com.br/pt\\_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm](https://www.ANBIMA.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm)

<sup>5</sup> Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2022.  
[https://www.ANBIMA.com.br/pt\\_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm](https://www.ANBIMA.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm)

## Perfil do Gestor

A SPX foi fundada em 2010 por profissionais que trabalham juntos há mais de 20 (vinte anos), tendo como principais sócios Rogerio Rodrigues Estevinha do Amaral Xavier, Bruno Pandolfi da Silveira e Daniel de Moraes Lyra Schneider. Em julho de 2012, Leonardo de Andrade Linhares se juntou a SPX, passando a fazer parte do grupo de controle e do Comitê Executivo.



Fonte: Gestor<sup>6</sup>

A partir de sólidos valores éticos e meritocracia, a SPX acredita na sua capacidade de gerar resultados diferenciados para os seus clientes. Por meio de um modelo de *partnership* e de gestão meritocrática, a SPX busca atrair e reter os melhores profissionais do mercado. A cultura da SPX estimula o trabalho em equipe e premia os que buscam excelência nos resultados.

Em decorrência do crescimento das atividades da SPX e visando ter uma presença internacional, a SPX constituiu uma gestora com sede em Londres, devidamente autorizada a atuar como gestora de recursos de terceiros pela FCA - *Financial Conduct Authority* (UK) em novembro de 2016. Ainda em linha com o crescimento das atividades e interesse no mercado internacional, em fevereiro de 2018 foi constituída nos Estados Unidos uma empresa de consultoria macroeconômica com foco no mercado norte-americano, e em setembro de 2021 essa empresa registrou-se como "*Registered Investment Adviser*" na *Securities and Exchange Commission* - SEC e passou a prestar também o serviço de gestão discricionária de investimentos.

Atualmente a SPX atua de forma global nos principais mercados financeiros do mundo, com sede no Rio de Janeiro e escritórios em São Paulo, Londres, Nova York, Cascais e Singapura. O grupo SPX possui cerca de R\$ 68 bilhões sob gestão, distribuídos entre as seguintes verticais de investimentos: Multimercados, Ações, Previdência, Crédito, Real Estate e Private Equity. Através de um modelo de *partnership*, baseado na meritocracia, disciplina, estratégia, resultado e ética. Em sua história, a SPX reúne profissionais com extensa experiência e resultados consistentes em gestão de recursos, visando oferecer aos seus investidores produtos diferenciados, estruturados, por meio de oportunidades de mercado em suas diferentes verticais de negócio.

Na SPX, não se objetiva somente os retornos sobre o capital dos investidores, mas também a sua preservação. Para isso, a SPX conta com uma equipe de profissionais seniores não só na área de Gestão, mas também nas áreas de Risco, *Compliance* e *BackOffice*.

No ano de 2021, em adição às suas estratégias consolidadas e de sucesso, a SPX Capital iniciou duas novas áreas de negócios, quais sejam, a de *Private Equity* e *Real Estate*. Esse novo passo vem após 10 (dez) anos de consolidação do grupo e faz parte de um projeto de longo prazo para tornar-se uma empresa de *Asset Management* completa, com produtos para todos os apetites de risco, liquidez e horizonte de retorno.

Em abril de 2021, a SPX celebrou Acordo de Investimentos e Outras Avenças com a SYN Prop & Tech S.A., com o objetivo de disciplinar os termos para formação de uma *joint venture* entre a SPX e a SYN para constituição de uma gestora com foco em projetos de *real estate*. Ainda em 2021, o Grupo SPX adquiriu a SPX Private Equity Gestão de Recursos Ltda. - antiga TCG Gestor Ltda. -, gestora com foco no segmento de Private Equity, sendo anteriormente a gestora do *The Carlyle Group* no Brasil, atuando desde 2010 nesta vertente através da gestão de FIPs.

<sup>6</sup> Data Base: Junho de 2023.

E decidimos nos unir a um dos maiores investidores imobiliários do Brasil

## JOINT VENTURE

50%



DNA e experiência macro



Colaboração com as áreas de crédito, bolsa e pesquisa Private Equity



Histórico no mercado de juros brasileiro

50%



Track record no setor (Cyrela Commercial Properties)



Ampla rede de relacionamentos



Participação em relevantes transações



Fonte: Gestor

### Estrutura e Governança do Gestor

## ESTRUTURA



## GOVERNANÇA

### Processo de investimento

- A SPX e a SYN buscarão sempre compartilhar as oportunidades de novos negócios que comportem coparticipação, mediante avaliação própria.
- Em desinvestimentos futuros da SYN, buscaremos participar através de processos abertos ao mercado.

### Comitê de investimento

- Comitê de investimento independente, composto por membros da SYN e da SPX, que tomam decisões por unanimidade.
- A SPX e a SYN, durante os 2 anos iniciais, diretamente ou através de suas afiliadas ou Parceiros, tem o compromisso de investir em fundos administrados pela SPX-SYN.

Fonte: Gestor

Os principais sócios do grupo SPX trabalharam juntos em uma mesma instituição desde 1996 voltados a gestão de recursos. O grupo de controle e Comitê Executivo é composto pelos membros abaixo:

### Rogério Xavier

Atualmente é o Coordenador do Comitê Executivo e Diretor responsável pela área de Juros do grupo SPX. Fundou a SPX em 2010 após passagens pelo Banco de Investimentos Garantia entre 1985-1988 e pelo Banco BBM entre 1989-2010. Neste último, foi Diretor responsável pela Tesouraria entre 1997-2007. Em 2008, assumiu a Diretoria Executiva da unidade de Gestão de Recursos de Terceiros. Deixou o Banco em 2010. Xavier é Bacharel em Administração de Empresas pela Pontifícia Universidade Católica (PUC-RJ).

### Bruno Pandolfi

Atualmente é o Membro do Comitê Executivo e Diretor responsável pelas áreas de Moedas do grupo SPX. Fundou a SPX em 2010. Ingressou no Banco BBM em 1996, tornando-se sócio em 2003. Em 2009, foi nomeado Diretor Financeiro. Deixou o Banco em 2010. Pandolfi obteve MBA com ênfase em Finanças pelo Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais (IBMEC-RJ) e é Bacharel em Engenharia Eletrônica pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ).

### Leonardo Linhares

Atualmente é Membro do Comitê Executivo e Diretor responsável pela área de Ações do grupo SPX. Ingressou na SPX como sócio em 2012. Começou sua carreira no Banco BBM em 1994, tornando-se sócio em 2003. No ano de 2009, foi nomeado Diretor de Renda Variável da unidade de Gestão de

Recursos de Terceiros. Deixou o Banco em 2012. Linhares é Bacharel em Economia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ).

### **Daniel Schneider**

Atualmente é Membro do Comitê Executivo e Diretor Institucional do grupo SPX. Fundou a SPX em 2010. Começou sua carreira em 1994 no Departamento Financeiro da Alcan Alumínio do Brasil. Ingressou no Banco BBM em 1996, tornando-se sócio em 2003. No ano de 2009, foi nomeado Diretor de Renda Fixa da unidade de Gestão de Recursos de Terceiros. Deixou o Banco em 2010. Schneider é Bacharel em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-SP).

Os principais gestores de Real Estate são os Srs. Pedro Daltro do Santos e Marcelo Rebonato Mariani Carletti. O time é experiente e multidisciplinar e já investiu mais de R\$ 20 bilhões em dezenas de transações imobiliárias no mercado brasileiro. Décadas de vivência de mercado construíram duradouras relações com diferentes *stakeholders* e uma atuação diversa em todos os tipos de ativos (corporativo, residencial e industrial).

### **Pedro Daltro**

Atualmente atua como Head de Real Estate do grupo SPX. Ingressou na SPX como Head de Real Estate. Anteriormente ao seu ingresso na SPX, Pedro ocupou por quase 6 anos o cargo de CEO da SYN (anteriormente denominada Cyrela Commercial Properties). Ainda, foi fundador e atuou como Diretor Financeiro e Relações com Investidores da BR Properties, de 2007 até 2015. Foi também Diretor da Área de Corporate Banking do Citigroup, sendo responsável pelos setores Público e de Infraestrutura, e Gerente Financeiro da Gafisa. Pedro Daltro é formado em administração de empresas pela Universidade Salvador (UNIFACS), e possui MBA pela Vanderbilt University (EUA) e certificações CGA e CGE da ANBIMA.

### **Marcelo Carletti**

Atualmente atua como gestor de Real Estate do grupo SPX. Ingressou na SPX em 2021 como Gestor de Real Estate. Ele possui experiência prévia na Autonomy Investimentos, BR Properties, McDonald's e na CB Richard Ellis. Carletti é formado em Engenharia Civil pela Universidade Mackenzie, possui MBA em Real Estate pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (POLI-USP) e certificação CGE da ANBIMA.

Os diretores de Risco, Compliance e Novos Negócios são, respectivamente, o Sr. Bruno Mafra da Gama, Sra. Katherine Prado Pires Albuquerque e Sr. Bruno Marangoni Costa.

### **Katherine Prado Pires Albuquerque**

É a general counsel e diretora de Compliance da SPX. Katherine ingressou na SPX como sócia em 2014. Começou sua carreira no Banco BBM em 1997 na área Societária/Fiscal. Em 2009, ingressou na EBX no Departamento Jurídico, atuando ainda nas áreas bancária, societária e fiscal. Katherine obteve MBA com ênfase em Finanças e especialização em Direito Tributário pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-RJ) e é Bacharel em Direito pela Pontifícia Universidade Católica (PUC-RJ).

### **Bruno Mafra da Gama**

É o diretor de Risco da SPX. Bruno ingressou na SPX como sócio em 2010. Começou sua carreira no Banco BBM em 2004. Em 2009, tornou-se Gerente responsável pela Mesa de *Commodities* da unidade de Gestão de Recursos de Terceiros. Deixou o Banco em 2010. Mafra obteve seu Mestrado em Finanças pelo Instituto Nacional de Matemática Pura e Aplicada (IMPA), Bacharel em Engenharia Elétrica pela Pontifícia Universidade Católica (PUC-RJ) e pela École Centrale de Paris.

### **Bruno Marangoni**

Atualmente é o diretor de Novos Negócios do grupo SPX. Ingressou na SPX como sócio em 2014. Iniciou sua carreira em 2004 como trainee no Banco Pactual. Em 2007 atuou na mesa de câmbio. Posteriormente, passou a exercer a função de Gestor de Moedas e Renda Fixa na JGP Gestão de Recursos. Bruno é bacharel em Engenharia de Produção pela PUC-RJ.





Para o Gestor, a política de investimentos do Fundo permite a aplicação de diferentes estratégias da sua tese de investimento, das quais podem ser extraídas as vantagens abaixo:

## POR QUE UM FII HÍBRIDO DE MANDATO FLEXÍVEL?

### ESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA



- Acesso a **diferentes estratégias do setor** (crédito, equity, renda, desenvolvimento e etc.)
- **Diversificação** de segmentos imobiliários (corporativo, residencial, logístico, shoppings) e de ativos finais
- Estratégia que combina renda e **apreciação de capital**

### ESTRATÉGIA FINANCEIRA



- Vantagem **tributária** do FII (artigo 3º, inciso I e II da Lei 11.033)\*
- Mandato em **crédito** possibilita alocação eficiente em ciclo de juros altos
- Capacidade de se beneficiar ou se proteger dos **movimentos de juros** através da calibragem da exposição total e do risco pré

Fonte: Gestor

A partir de uma **ESTRATÉGIA VENCEDORA**  
Por que um FII híbrido de mandato flexível?

- Gestão ativa** aproveitando as melhores oportunidades do ciclo imobiliário e macroeconômico.
- Adaptabilidade** alocações táticas dependendo da atratividade de equity e dívida.
- Flexibilidade** nas alocações para encontrar os melhores pontos de entrada em cada tipo de ativo.
- Diversificação** como a estratégia principal.
- Tese complementar de **ganho de capital** (geração de alfa com o ciclo de alta de juros próximo do fim).
- Colaboração** com as áreas de Pesquisa, Macro, Crédito e Private Equity da SPX.

**FII MULTISTRATÉGIA**

- 01.** *Multiestratégia* busca calibrar a exposição em múltiplas classes de ativos imobiliários, conforme as *oportunidades existentes* no ciclo de investimentos
- 02.** O retorno base é ancorado por ativos *geradores de renda* e complementado por *ganho de capital*
- 03.** A tese é bastante difundida no exterior por sua capacidade de *extrair alfa dos mercados*

Fonte: Gestor

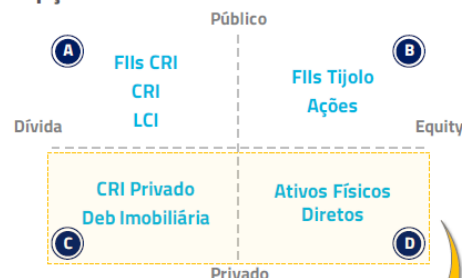
Em função da Política de Investimentos do Fundo, o Gestor é capaz de explorar variadas alternativas de investimentos, a fim de perseguir sua tese de investimentos, conforme verifica-se abaixo:

## OVERVIEW DAS ALTERNATIVAS DE INVESTIMENTO DO FUNDO

### Evolução de Indicadores



### Opções de Investimentos



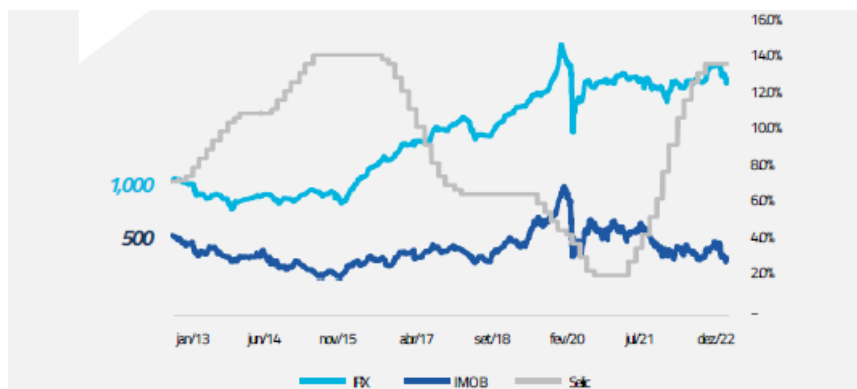
- Fundo **promove exposição** para pessoa física a **ativos** que geralmente **não fazem parte da carteira do público alvo**
- A depender do momento de mercado, o fundo consegue **alternar sua exposição** para buscar o **maior retorno possível** conforme suas alternativas de investimento

Fonte: Banco Central, Factset e B3

O Gestor entende que o momento atual seria oportuno para o investimento no mercado imobiliário, na medida em que, em sua avaliação, a alta correlação do setor de *real estate* com o nível e com os ciclos de juros, faz com que o melhor momento para se investir seja quando os juros estão em patamares

mais altos. Para o Gestor, neste momento, a renda se torna menos atrativa, mas aparecem as melhores oportunidades de ganho de capital.

Além disso, o Gestor entende que a alta de juros leva à maior migração do capital para a renda fixa, promovendo o fechamento do mercado de capitais e aumentando o volume de oportunidades interessantes no setor devido à menor competição na alocação de recursos, conforme se verifica das informações abaixo:



Fonte: B3, Banco Central do Brasil



Fonte: Gestor

## MOMENTO ATUAL OPORTUNO PARA EXECUÇÃO DA ESTRATÉGIA

- 1** **ÂGIO E DESÂGIO DOS FIIS**  
FIIs negociando próximo do máximo de desconto patrimonial dos últimos 5 anos e com spread acima da média histórica
- 2** **MERCADO EM DESENVOLVIMENTO**  
Movimentos de consolidação e destravas de valor na indústria
- 3** **OPORTUNIDADE**  
Grande número de oportunidades com ativos de lastro imobiliário e curva de juros que estão em patamares elevados
- 4** **FLEXIBILIDADE**  
Alternativa de investimento em ações que podem propor altos retornos em períodos de volatilidade

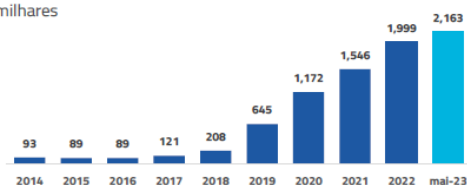
Fonte: Gestor

Abaixo, apresenta-se alguns números da indústria de fundos de investimento imobiliários, bem como considerações do Gestor a respeito da aplicação de sua estratégia de investimentos:

## FII - NÚMEROS DA INDÚSTRIA

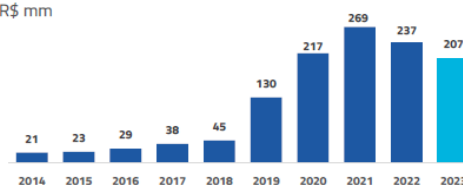
### Quantidade de Investidores

milhares



### Volume Médio Diário de Negociação

R\$ mm



### Número de FIIs

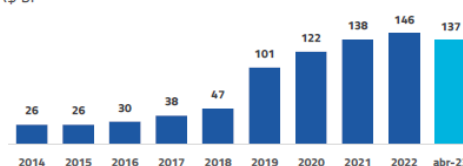
# Fundos

■ B3 ■ Total



### Valor de Mercado

R\$ bi



Fonte: Boletim B3<sup>9</sup>

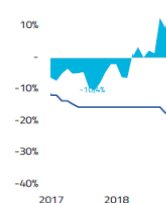
## FII – Mercado e Momento de Entrada

Oportunidade diante do aperto monetário e inversão do ciclo imobiliário  
O prêmio de risco encontra-se em patamares máximos históricos, +1 desvio padrão acima da média dos últimos anos

### Taxa Selic vs P/BV FIIs

P/BV FIIs

■ P/B ■ Selic



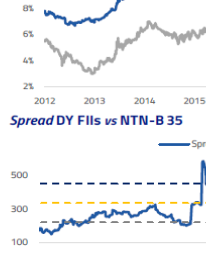
### Dividend Yield FIIs vs NTN-B 35

NTN-B ■ DY FIIs

Prêmio Médio 3,80% Prêmio Médio 2,30%

Prêmio Médio 3,10%

10,25% 4,00 bps 6,25%



### Spread DY FIIs vs NTN-B 35

Spread

--- DP (-1) --- DP (+1) --- Média



Fonte: Boletim B3; Quantum Axis

Para o Gestor, as transações no mercado de lajes corporativas ainda não foram refletidas no valor de mercado dos fundos de investimento imobiliários, motivo pelo qual entende que essa seria uma janela de oportunidades para novos investimentos com ganho de capital relevante.

## FII – ASSIMETRIA ENTRE ATIVOS E FIIS LISTADOS

	Faria Lima Plaza	Union FL	WT JK	Pátio Malzoni	Portfólio Syn	Infinity Tower <sup>(2)</sup>
Qualidade	AAA	AA	AAA	AAA	AAA	AAA
Data da Transação	Dez/20	Abr/21	Jul/21	Set/21	Out/21	Mal/22
Comprador	XPPR11	PVBI11	PVBI11	BLCR11	Brookfield	Lucio
ABL m <sup>2</sup>	16.375	5.042	16.847	9.500	49.339	34.975
Valor de Aquisição <sup>3</sup> R\$	R\$ 625 mm	R\$ 200 mm	R\$ 615 mm	R\$ 395 mm	R\$ 2.105 mm	R\$ 1.375 mm
Valor de Aquisição <sup>3</sup> R\$/m <sup>2</sup>	R\$ 38.202m <sup>2</sup>	R\$ 39.592 m <sup>2</sup>	R\$ 36.449 m <sup>2</sup>	R\$ 41.571 m <sup>2</sup>	R\$ 42.653 m <sup>2</sup>	R\$ 35.091 m <sup>2</sup>

Fonte: CBRE

<sup>9</sup> [https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/),  
<https://www.b3.com.br/data/files/08/43/40/8A/E2549810C7AB8988AC094EA8/Boletim%20FII%20-%2006M23.pdf>.

**Notas: (1)** Transação em etapa de incorporação do empreendimento; **(2)** Corresponde a parte do ativo; **(3)** Valores corrigidos pelo IPCA.

## FII – ASSIMETRIA ENTRE ATIVOS E FIIS LISTADOS

Transações no mercado de lajes corporativas ainda não foram refletidas no valor de mercado dos FIIs, sendo essa uma janela de oportunidades para novos investimentos com ganho de capital relevante

	PVBI11	HGPO11	PATC11	VL0L11	ONEF11
<b>Qualidade   Localização</b>	AAA   SP	AAA   SP	AA   SP	AA   SP	AA   SP
<b>PL Book R\$/mm   P/BV<sup>(1)</sup></b>	996.2   0,89	469.9   0,98	300.0   0,78	184.7   0,95	159.3   0,97
<b>ABL m<sup>2</sup></b>	44.552	12.613	12.294	10.368	6.015
<b>Valor Negociado<sup>(1)</sup> R\$/m<sup>2</sup></b>	R\$ 19.943 m <sup>2</sup>	R\$ 36.644 m <sup>2</sup>	R\$ 18.951 m <sup>2</sup>	R\$ 16.957 m <sup>2</sup>	R\$ 25.709 m <sup>2</sup>

Média das Últimas Transações: Ativos de Tijolos R\$ 38.898 m<sup>2</sup> vs Média Negociação: FIIs R\$ 22.298 m<sup>2</sup>

Upside + 74% com preços convergindo a mercado real

Upside + 20%<sup>(2)</sup> com preços convergindo ao patrimonial

Fonte: Factset

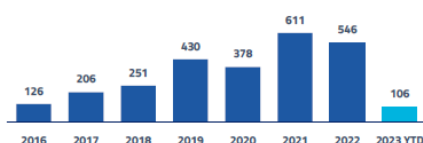
**Notas: (1)** Quantum Axis; **(2)** Upside referente a média da Indústria de acordo com Report de FIIs B3.

Em complemento à estratégia de investimentos mencionada acima, trazemos abaixo alguns dados referentes à indústria de certificados de recebíveis imobiliários, bem como breves considerações do Gestor que corroboram sua tese de investimentos:

## CRIs - NÚMEROS DA INDÚSTRIA

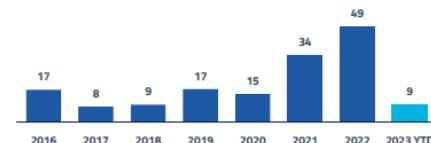
### Emissões no Mercado de Capitais

R\$ bilhões



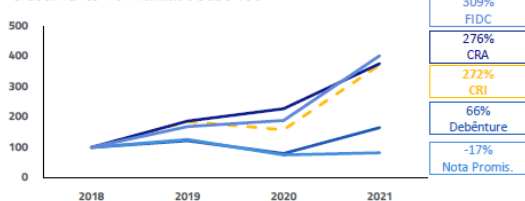
### Mercado de CRIs

R\$ bilhões

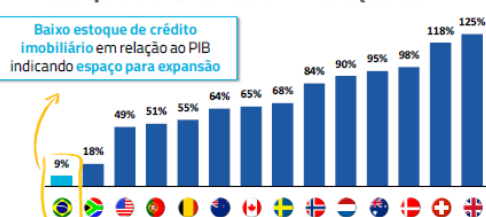


### Emissões de Renda Fixa por Tipo de Produto

Crescimento normalizado base 100



### Estoque de Crédito em Relação ao PIB



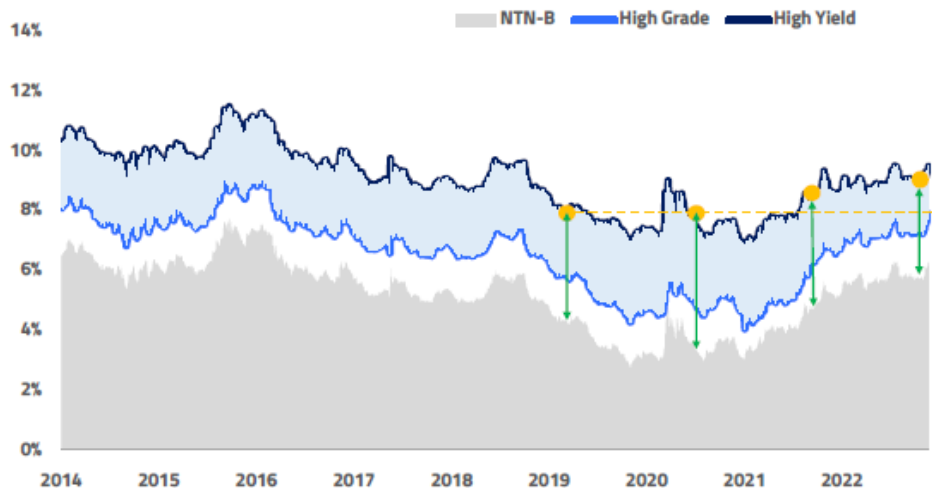
Fonte: ANBIMA; Helgi Library

O Gestor entende que, no momento de mercado atual, CRIs estão sendo emitidos a taxas compatíveis com CRIs High Yield de 12 a 24 meses atrás, gerando oportunidade devido a assimetrias e originações com boa relação entre risco vs retorno.

## NTN-B vs Taxa CRIs High Grade & High Yield

Spread High Grade: de 100 a 150 bps

Spread High Yield: acima de 350bps



Fonte: Quantum Axis.

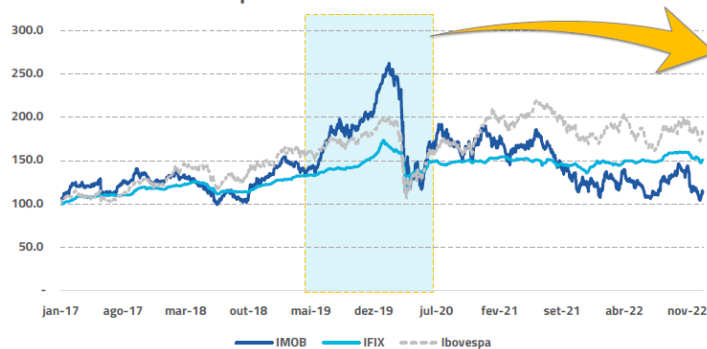
De acordo com estimativas do Gestor, existe um momento favorável para alocação, na medida em que se observa a seguinte combinação de fatores: **(i)** Taxa Selic está próxima de suas máximas nesta década; **(ii)** demanda aquecida por crédito no setor imobiliário como forma de financiamento; **(iii)** redução da oferta de fontes de financiamento bancários.

Em complemento, o Gestor entende que há um prêmio na curva de juros com a Selic próxima de suas máximas nesta década. Para o Gestor, isso se justificaria, tendo em vista que a curva de juros se encontra em patamares elevados, tanto em termos nominais como termos reais, bem como pelo fato de que a inflação estaria em queda nos últimos meses devido à política monetária, indicando que a taxa Selic já estaria próxima de seu patamar mais alto dos últimos 10 anos.

No que diz respeito à tese de investimentos em ações, o Gestor entende que, em cenários de grande volatilidade, o investimento em ações pode proporcionar retornos mais atraentes para o investidor, a exemplo do cenário destacado abaixo:

## AÇÕES - TESE DE INVESTIMENTOS

IMOB vs. IFIX vs. Ibovespa



Em cenários de grande volatilidade, como o período destacado, o investimento em ações pode proporcionar retornos mais atraentes para o investidor

Empresas do setor imobiliário tiveram retorno 1,5x maior do que o IFIX

Fonte: Gestor

## 16.2. Publicidade da Oferta

Este Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes websites:

- (i) **Administrador:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* clicar em "Fundos BTG Pactual", em seguida "Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia" e então em "Prospecto Definitivo", "Lâmina da Oferta" ou a opção desejada);
- (ii) **Gestor:** [www.spxcapital.com](http://www.spxcapital.com) (neste website clicar em "Negócios", em seguida "Real Estate", depois em "FII SPX SYN Multiestratégia", selecionar "Regulamentos e Ofertas" e em seguida localizar o documento);
- (iii) **Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste website clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2023", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", ou a opção desejada);
- (iv) **Coordenador:** [www.genialinvestimentos.com.br](http://www.genialinvestimentos.com.br) (neste website, na aba "Para Investir" clicar em "Ofertas Públicas", selecionar "Lista de Ofertas" e em seguida localizar "2ª Emissão Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia" e, então clicar em "+" e localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina da Oferta" ou a opção desejada);
- (v) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160", preencher o campo "Emissor" com "Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, clicar no documento desejado);
- (vi) **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste site acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "Saiba Mais", localizar "Ofertas Públicas de Renda Variável", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário – SPX SYN Multiestratégia" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina da Oferta" ou a opção desejada);
- (vii) **Fundos.NET:** Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.NET, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste site em "Principais Consultas", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "Fundo de Investimento Imobiliário – SPX SYN Multiestratégia", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário – SPX SYN Multiestratégia", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado); e
- (viii) **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

## 16.3. Tributação

### I. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

#### A) IOF/Títulos

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

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

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

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

## **B) IOF/Câmbio**

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

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

## **C) IR**

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

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

### **(i) Cotistas residentes no Brasil**

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto sobre a Renda, à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

**a) Beneficiário pessoa física:** o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

**b) Beneficiário pessoa jurídica:** o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado).

Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.



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

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

#### **(ii) Cotistas residentes no exterior:**

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil. Todavia, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida).

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais. Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou 17% (dezesete por cento), no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.530/14, de 19 de dezembro de 2014, conforme alterada, assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

A Lei nº 11.727/08, acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou 17% (dezesete por cento), conforme aplicável; (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

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

## **II. Tributação aplicável ao Fundo**

### **A) IOF/Títulos**

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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

## **B) IR**

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

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

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução RFB 1.585.

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

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

## **C) Outras considerações**

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IR, CSLL, PIS e COFINS).

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

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

**O RESUMO DAS REGRAS DE TRIBUTAÇÃO CONSTANTES DESTES PROSPECTOS DEFINITIVOS FOI ELABORADO COM BASE EM RAZOÁVEL INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO BRASILEIRA EM VIGOR NESTA DATA E, A DESPEITO DE EVENTUAIS INTERPRETAÇÕES DIVERSAS DAS AUTORIDADES FISCAIS, TEM POR OBJETIVO DESCRVER GENERICAMENTE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO. EXISTEM EXCEÇÕES E TRIBUTOS ADICIONAIS QUE PODEM SER APLICÁVEIS, MOTIVO PELO QUAL OS COTISTAS DEVEM CONSULTAR SEUS ASSESSORES JURÍDICOS COM RELAÇÃO À TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS INVESTIMENTOS REALIZADOS EM COTAS.**

**O ADMINISTRADOR E O GESTOR NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.**

**16.4. Definições**

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

<b>2ª Emissão</b>	A presente 2ª (segunda) emissão de Novas Cotas em classe e série únicas, que compreende o montante de até 2.076.344 (duas milhões, setenta e seis mil e trezentas e quarenta e quatro) de Novas Cotas, todas com Preço de Emissão de R\$ 96,32 (noventa e seis reais e trinta e dois centavos), na data de emissão, perfazendo o valor total de até R\$ 199.993.454,08 (cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e três mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sem prejuízo das eventuais Novas Cotas Adicionais, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que poderá ser atualizado a partir da fixação do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso.
<b>Administrador</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, ou quem venha a substituí-lo.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	Anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160/22.
<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 59, II, da Resolução CVM nº 160/22.
<b>Apresentações para Potenciais Investidores</b>	Após a divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores poderão realizar apresentações acerca do Fundo e da Oferta para os potenciais Investidores.
<b>Aplicação Mínima Inicial</b>	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 5 (cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 481,60 (quatrocentos e oitenta e um reais e sessenta centavos) por Investidor.
<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	Qualquer assembleia geral de Cotistas do Fundo, a ser realizada conforme previsto no Regulamento.
<b>Ativos</b>	Significam os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto.
<b>Ativos de Liquidez</b>	Significam, quando mencionados em conjunto: (i) cotas de fundo de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no item

	<p>“i” anterior; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e (v) compromissadas em títulos privados em ativos mobiliários ou imobiliários.</p>
<p><b>Ativos Imobiliários</b></p>	<p>Significam os seguintes ativos: <b>(i)</b> quaisquer direitos reais sobre imóveis (“<b>Bens Imóveis</b>”); <b>(ii)</b> Ações Imobiliárias; <b>(iii)</b> Debêntures Imobiliárias; <b>(iv)</b> Participações em SPE Imobiliária; <b>(v)</b> cotas de fundos de investimento em participações constituídos sob a forma de condomínio fechado (“<b>FIP</b>”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme Instrução CVM nº 472/08; <b>(vi)</b> cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM nº 472/08; <b>(vii)</b> certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; <b>(viii)</b> cotas de outros FII; <b>(ix)</b> CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; <b>(x)</b> cotas de fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução da CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001 (“<b>FIDC</b>”), e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme Instrução CVM nº 472/08, e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; <b>(xi)</b> letras hipotecárias (“<b>LH</b>”); <b>(xii)</b> letras de crédito imobiliário (“<b>LCI</b>”); <b>(xiii)</b> letras imobiliárias garantidas (“<b>LIG</b>”); e <b>(xiv)</b> bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme Instrução CVM nº 472/08 (“<b>Outros Títulos Imobiliários</b>”).</p>
<p><b>Ativos Conflitados</b></p>	<p>Significam (i) cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor; (ii) CRI que sejam alienados no mercado secundário pelo Administrador e/ou pelo Gestor bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do artigo 34, §2º, da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; (iii) Participações em SPE Imobiliária ou Ações Imobiliárias, cuja participação societária seja detida por fundos de investimento administrados pelo Administrador, geridos pelo Gestor e/ou partes a eles ligada; e (iv) Ativos de Liquidez definidos no Regulamento, exclusivamente adquiridos ou alienados para fins de “zeragem” de posições pelo Fundo, cuja contraparte ou emissor seja o Administrador, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do artigo 34, §2º, da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de cotas de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Ativos de Liquidez, que sejam administrados ou geridos pelo Administrador ou pelo Gestor, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do artigo 34, §2º, da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos.</p>

<b>Ato de Aprovação da Oferta</b>	Significa o “ <i>Instrumento de Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário – SPX SYN Multiestratégia</i> ” celebrado em 14 de julho de 2023, que aprovou os termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta das Novas Cotas, observado o Direito de Preferência.
<b>Auditor Independente</b>	Significa a Ernst & Young Auditores Independentes S.S.
<b>Ações Imobiliárias</b>	Ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme Instrução CVM nº 472/08.
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Boletim de Subscrição</b>	O documento que formaliza a subscrição das Novas Cotas pelos Investidores.
<b>Capital Máximo Autorizado</b>	Significa o limite de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) de novas emissões das Cotas, que poderão ser emitidas sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas.
<b>Carta Convite</b>	A carta convite a ser disponibilizada pelos Coordenadores aos Participantes Especiais, por meio da B3.
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código ANBIMA</b>	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, atualmente em vigor.
<b>Código Civil</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>COFINS</b>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<b>Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) das Instituições Participantes da Oferta; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.NET, administrado pela B3, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.
<b>Comunicado de Resultado da Alocação</b>	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores, na data do Procedimento de Alocação: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) das Instituições Participantes da Oferta; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.NET, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Volume Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a opção de Novas Cotas Adicionais ou se a Oferta contará com a distribuição parcial.
<b>Condições Suspensivas</b>	Condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores objeto do Contrato de Distribuição, conforme descritas no Contrato de Distribuição. As Condições Suspensivas estão descritas na Seção 11.1., na página 65 deste Prospecto Definitivo.

<b>Contrato de Distribuição</b>	Significa o "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Novas Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – SPX SYN – Multiestratégia", entre o Fundo, o Administrador (na qualidade de representante do Fundo), o Gestor e os Coordenadores, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
<b>Coordenador Líder ou BTG Pactual</b>	<b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.
<b>Coordenador ou Genial</b>	<b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62.
<b>Cotas</b>	São as cotas de emissão do Fundo, inclusive as cotas emitidas e adquiridas no âmbito da Oferta durante a sua distribuição.
<b>Cotistas</b>	São os detentores de Cotas.
<b>CRI</b>	Certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<b>Crítérios de Restituição de Valores</b>	Significa a restituição de valores aos Investidores nas hipóteses previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, desde que já tenha ocorrido a integralização das Novas Cotas por parte dos Investidores, de modo que serão devolvidos nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da data de liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos custos e tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
<b>CSLL</b>	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>Custodiante</b>	O <b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>DDA</b>	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
<b>Data-base</b>	Significa a data-base na qual será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, conforme indicada na Seção 5.1., na página 38 deste Prospecto Definitivo. A Data-base corresponderá ao 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

<b>Data de Liquidação</b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção 5.1., na página 38 deste Prospecto Definitivo, caso o Volume Mínimo da Oferta seja atingido.
<b>Data de Liquidação do Direito de Preferência</b>	A data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante da Seção 5.1., na página 38 deste Prospecto Definitivo.
<b>Debêntures Imobiliárias</b>	Debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.
<b>Decreto nº 6.306/07</b>	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017, conforme alterado.
<b>Dias Úteis</b>	Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e; (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Direito de Preferência</b>	O direito de preferência conferido aos Cotistas que possuam Cotas do Fundo, devidamente integralizadas, no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, conforme data prevista no cronograma indicativo da Oferta constante da Seção 5.1., na página 38 deste Prospecto Definitivo.
<b>Distribuição Parcial</b>	A distribuição parcial das Novas Cotas, admitida nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez inscritas Novas Cotas correspondentes ao Volume Mínimo da Oferta. O procedimento a ser adotado na Distribuição Parcial está descrito na Seção 2.6., na página 5 deste Prospecto Definitivo.
<b>Documentos da Oferta</b>	Toda documentação necessária à constituição do Fundo e à efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o ato de constituição do Fundo, o Regulamento, o Contrato de Distribuição, este Prospecto Definitivo, o Ato de Aprovação da 2ª Emissão, entre outros.
<b>Encargos do Fundo</b>	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo XIX do Regulamento.
<b>Escriturador</b>	O Administrador, conforme acima qualificado.
<b>Estudo de Viabilidade</b>	É o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM nº 160/22, conforme constante do Anexo II deste Prospecto.
<b>Fator de Proporção</b>	O fator de proporção para subscrição das Novas Cotas objeto da presente 2ª Emissão, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,67691060219, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil da data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

<b>Fato Relevante de Atualização de Preço</b>	O fato relevante divulgado em até 5 (cinco) Dias Úteis antes do término do Período do Exercício do Direito de Preferência, para informar aos Cotistas sobre o Preço de Subscrição Atualizado. Caso o Preço de Subscrição não seja atualizado, os Cotistas serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Subscrição Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Período do Exercício do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3.
<b>FGC</b>	Fundo Garantidor de Crédito.
<b>FII</b>	Fundos de Investimento Imobiliário, constituídos de acordo com a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08.
<b>Fundo</b>	O <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – SPX SYN MULTISTRATÉGIA</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 43.010.543/0001-00.
<b>Formador de Mercado</b>	<b>BANCO FATOR S.A.</b> , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017 – 12º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06.
<b>Gestor ou SPX</b>	<b>SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165, 11º andar, conjunto 1101 – parte, Itaim Bibi, CEP 04538-000, inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.367/0001-07, ou outro que venha a substituí-lo.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	O Coordenador Líder, os Coordenadores e os Participantes Especiais, quando mencionados em conjunto.
<b>Instrução CVM nº 472/08</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 516/11</b>	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 555/14</b>	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>Instrução RFB 1.585</b>	Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
<b>Investidores</b>	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.
<b>Investidores Institucionais</b>	São os investidores em geral que sejam, investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como

	investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de subscrição de Novas Cotas ou ordem de investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.090,56 (um milhão e noventa mil reais e cinquenta e seis centavos), que equivale à quantidade de no mínimo 10.383 (dez mil e trezentas e oitenta e três) Novas Cotas, por investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
<b>Investidores Não Institucionais</b>	São os investidores em geral que sejam, pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem pedido de subscrição de Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 999.994,24 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e vinte e quatro centavos), que equivale à quantidade máxima de 10.382 (dez mil e trezentas e oitenta e duas) Novas Cotas, por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
<b>Investimentos Temporários</b>	Significam os recursos recebidos na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, que deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º e parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 472/08.
<b>IOF/Títulos</b>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>IOF/Câmbio</b>	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<b>IR</b>	Imposto de Renda.
<b>IRRF</b>	Imposto de Renda Retido na Fonte.
<b>IRPJ</b>	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
<b>ISS</b>	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<b>LCA</b>	Letras de Crédito do Agronegócio.
<b>LCI:</b>	Letras de Crédito Imobiliário.
<b>Lei nº 6.385/76</b>	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>Lei nº 6.404/76</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.245/91</b>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

<b>Lei nº 11.033/04</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>Lei nº 11.727/08</b>	Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, conforme alterada.
<b>LH</b>	Letras Hipotecárias.
<b>LIG</b>	Letras Imobiliárias Garantidas.
<b>Novas Cotas</b>	São as cotas da 2ª Emissão do Fundo, inclusive as cotas emitidas e adquiridas no âmbito da Oferta durante a sua distribuição.
<b>Novas Cotas Adicionais</b>	São as Novas Cotas da 2ª Emissão que o Administrador e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22, com a prévia concordância dos Coordenadores, poderá optar por acrescentar ao Volume Inicial da Oferta, até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 519.086 (quinhentas e dezenove mil, e oitenta e seis) Notas Cotas, correspondente ao montante de R\$ 49.998.363,52 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e oito mil, trezentos e sessenta e três reais e cinquenta e dois centavos), considerando o Preço de Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, considerando o Preço de Emissão.
<b>Oferta</b>	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas da 2ª Emissão do Fundo, realizada nos termos da Resolução CVM nº 160/22, observadas as condições previstas neste Prospecto, no Regulamento e demais documentos relacionados.
<b>Oferta Institucional</b>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
<b>Oferta Não Institucional</b>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<b>Participações em SPE Imobiliária</b>	Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme Instrução CVM nº 472/08.
<b>Participantes Especiais</b>	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta mediante recebimento da Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, as quais deverão aderir expressamente à Carta Convite e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Pedido de Subscrição</b>	Significa o pedido de subscrição firmado pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta.
<b>Pessoas Ligadas</b>	Consideram-se pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472/08: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

<b>Pessoas Vinculadas</b>	Pessoas que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e" acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35/21.
<b>Período de Subscrição</b>	Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias <b>04 de agosto de 2023 (inclusive)</b> e <b>18 de agosto de 2023 (inclusive)</b> , conforme indicado na Seção 5, na página 37 deste Prospecto Definitivo.
<b>Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	Significa o período em que os Cotistas titulares do Direito de Preferência poderão exercê-lo, conforme previsto no Cronograma Estimativo da Oferta.
<b>PIS</b>	Contribuição para o Programa de Integração Social.
<b>Plano da Oferta</b>	É o plano de distribuição da Oferta, conforme descrito na Seção 8.4., na página 49 deste Prospecto Definitivo.
<b>Política de Investimento</b>	A política de investimento do Fundo disciplinada no item 4 e subitens do Regulamento.
<b>Prazo de Colocação</b>	Prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início em que os Investidores poderão realizar a subscrição de Novas Cotas da 2ª Emissão, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta.
<b>Preço de Emissão</b>	O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo, objeto da 2ª Emissão, equivalente a R\$ 96,32 (noventa e seis reais e trinta e dois centavos).
<b>Procedimento de Alocação</b>	É o procedimento a ser conduzido pelos Coordenadores, posteriormente à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo e à obtenção do registro da Oferta, nos termos do artigo 61, §2º da Resolução CVM nº 160/22, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas

	<p>Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou de Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas Adicionais.</p>
<b>Preço de Subscrição</b>	<p>O preço de subscrição cada Nova Cota do Fundo objeto da 2ª Emissão, equivalente a R\$ 100,22 (cem reais e vinte e dois centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que poderá ser atualizado a partir da fixação do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso.</p> <p>O Preço de Subscrição poderá ser atualizado pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, podendo contar com um desconto de até 5% (cinco por cento).</p>
<b>Preço de Subscrição Atualizado</b>	<p>O Preço de Subscrição informado aos Cotistas através do Fato Relevante de Atualização do Preço, atualizado pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, podendo contar com um desconto de até 5% (cinco por cento). Caso o Preço de Subscrição não seja atualizado, os Cotistas serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Subscrição Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Período do Exercício do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3.</p>
<b>Prestadores de Serviço do Fundo</b>	<p>São o Administrador, o Gestor, os Coordenadores, o Escriturador, o Custodiante, o Auditor Independente do Fundo e o Formador de Mercado, quando mencionados em conjunto.</p>
<b>Prospecto ou Prospecto Definitivo:</b>	<p>Significa este Prospecto Definitivo de Distribuição Pública das Novas Cotas da 2ª Emissão do Fundo, disponibilizado após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM.</p>
<b>Regulamento</b>	<p>O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que se encontra anexo ao presente Prospecto na forma da Seção 13.1.</p>
<b>Reserva de Contingências</b>	<p>A reserva de contingência que poderá ser formada a critério exclusivo do Gestor, a qualquer momento, para arcar com as despesas extraordinárias do Fundo e/ou suprir inadimplências e/ou eventual deflação na correção de valores devidos ao Fundo se houver, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no artigo 10, Parágrafo Único, da Lei nº 8.668/93.</p>

	Caso constituída, o valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a até 3% (três por cento) do valor total do Patrimônio Líquido do Fundo. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.
<b>Resolução CMN nº 2.921</b>	Resolução do CMN nº 2.921, de 17 de janeiro de 2002.
<b>Resolução CVM nº 27</b>	Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
<b>Resolução CVM nº 30</b>	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>Resolução CVM nº 35</b>	Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>Resolução CVM nº 133</b>	Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada.
<b>Resolução CVM nº 160/22</b>	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<b>RFB</b>	Receita Federal do Brasil.
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	Taxa em montante equivalente a 4,05% (quatro inteiros e cinco centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota, a ser pago pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que poderá ser atualizado a partir da fixação do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo, a ser paga pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive pelos cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, adicionalmente ao Preço de Emissão. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor.
<b>Taxa DI</b>	significa a variação das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3.
<b>Volume Mínimo da Oferta</b>	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 49.998.363,52 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e oito mil, trezentos e sessenta e três reais e cinquenta e dois centavos), considerando o Preço de Emissão, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que poderá ser atualizado a partir da fixação do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, representado por 519.086 (quinhentas e dezenove mil, e oitenta e seis) Novas Cotas da 2ª Emissão.



**Volume Inicial da Oferta**

O volume inicial da Oferta será de até R\$ 199.993.454,08 (cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e três mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e oito centavos), considerando o Preço de Emissão, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que poderá ser atualizado a partir da fixação do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, representado por até 2.076.344 (duas milhões, setenta e seis mil e trezentas e quarenta e quatro) de Novas Cotas da 2ª Emissão, não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Inicial da Oferta, as Novas Cotas Adicionais, bem como a Taxa de Distribuição Primária.



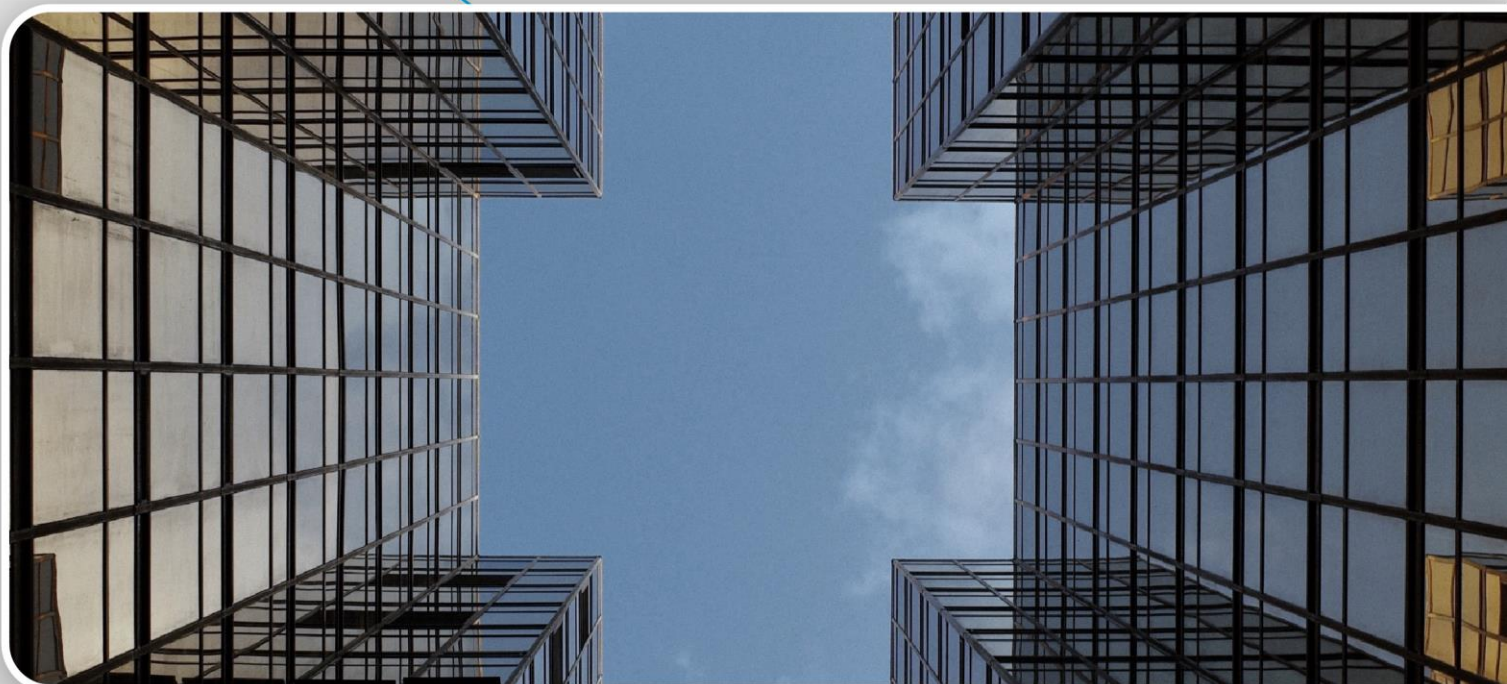


## **17. ANEXOS**

---

**ANEXO I** REGULAMENTO

**ANEXO II** ESTUDO DE VIABILIDADE

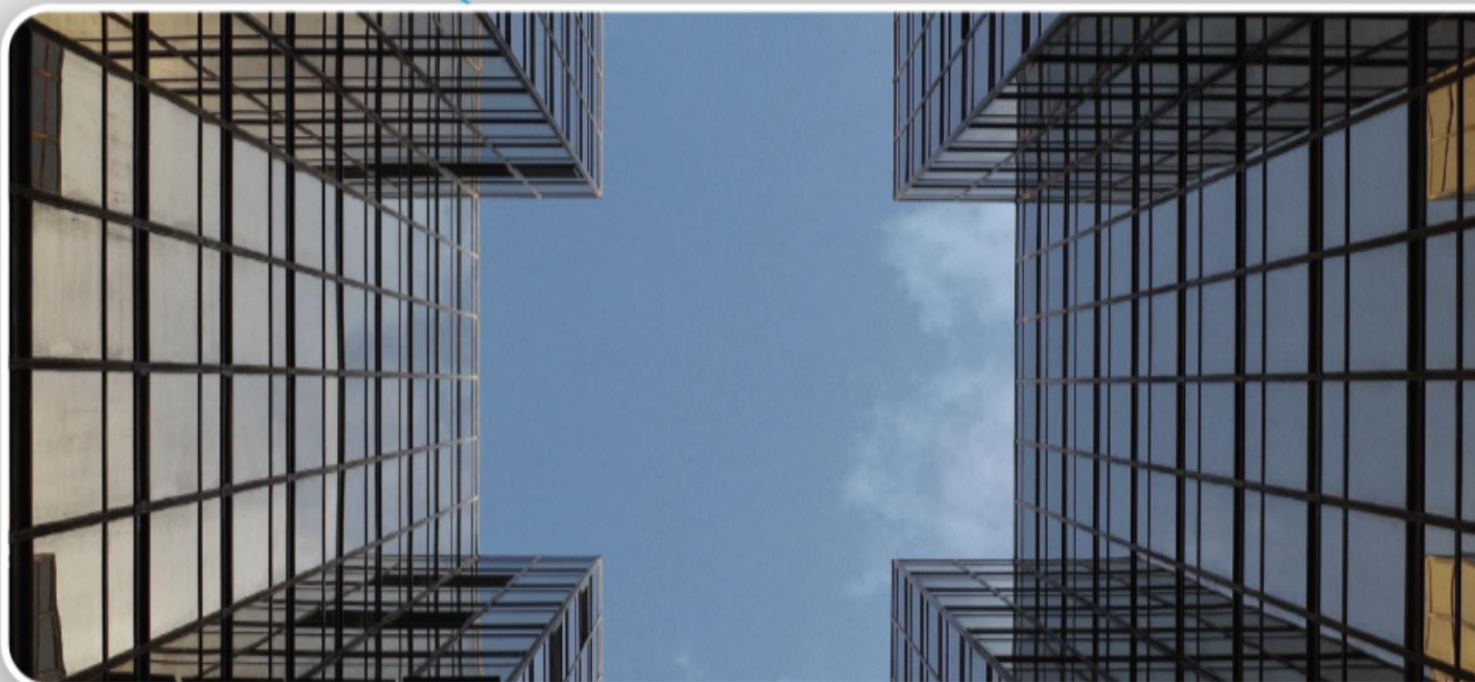


(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



---

**ANEXO I**  
REGULAMENTO



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## REGULAMENTO

### **CAPÍTULO I – DO FUNDO**

**Art. 1º – O Fundo de Investimento Imobiliário – SPX SYN Multiestratégia (“FUNDO”),** é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – Os termos e expressões utilizados neste Regulamento com letras iniciais maiúsculas, no singular ou no plural, terão os significados a eles especificamente atribuídos no Anexo I deste Regulamento, que dele constitui parte integrante e inseparável.

§ 2º – O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis. É vedada a subscrição de cotas do **FUNDO** (“Cotas”) por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.

§ 3º – O **FUNDO** é administrado e será representado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico indicado no § 3º abaixo.

§ 4º – Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

§5º – Observado o disposto nos §§ 5º e seguintes abaixo, o **FUNDO** é gerido pela **SPX SYN Gestão de Recursos Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, estado do São Paulo,, Rua Professor Atílio Innocenti, 165, 11º andar, conjunto 1101 – parte, Itaim Bibi, CEP 04538-000,, , inscrita no CNPJ n.º 42.617.367/0001-07, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 20.005, de 26 de julho de 2022, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** (“**GESTOR**” ou “**SPX**”).

§6º – Para fins do Código de Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 03 de janeiro de 2022 (“Código Anbima”), o **FUNDO** é classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa – Segmento Híbrido”.

## **CAPÍTULO II – DO OBJETO DO FUNDO**

**Art. 2º** – 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 (“Ativos Imobiliários”), observado o disposto na política de investimentos abaixo:

- I. quaisquer direitos reais sobre imóveis (“Bens Imóveis”);
- II. ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“FII”), conforme Instrução CVM 472 (“Ações Imobiliárias”);
- III. debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“Debêntures Imobiliárias”);
- IV. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 (“Participações em SPE Imobiliária”);
- V. cotas de fundos de investimento em participações constituídos sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 (“FIP”);
- VI. cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM 472;
- VII. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- VIII. cotas de outros FII;
- IX. certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor;
- X. cotas de fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução da CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme

Instrução CVM 472 ("FIDC"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação do em vigor;

- XI. letras hipotecárias ("LH");
- XII. letras de crédito imobiliário ("LCI");
- XIII. letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e
- XIV. bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 ("Outros Títulos Imobiliários").

§ 1º – Adicionalmente ao disposto no caput, o **FUNDO** poderá investir em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), desde que permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas, conforme o disposto na política de investimento do **FUNDO** definida no Capítulo III abaixo.

§ 2º – O **FUNDO** poderá adquirir Bens Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro, observado que os Bens Imóveis deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pelo **FUNDO**, na forma do artigo 45, parágrafo quarto, da Instrução CVM 472, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo **FUNDO**. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

§ 3º – O **FUNDO** poderá, conforme sugestões e recomendações do **GESTOR**, adquirir Bens Imóveis gravados com ônus reais.

§ 4º – Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 5º – Competirá à **ADMINISTRADORA**, considerando a análise, avaliação e recomendação realizadas pelo **GESTOR**, proceder à aquisição ou a alienação dos Bens Imóveis e Participações em SPE Imobiliária, observado o disposto neste Regulamento.

§ 6º – Os investimentos e desinvestimentos do **FUNDO** em Ativos Imobiliários (exceto Bens Imóveis e Participações em SPE Imobiliária), bem como nos Ativos de Liquidez, serão realizados diretamente pelo **GESTOR**, nos termos deste Regulamento.

§ 7º – A **ADMINISTRADORA**, para fins do §6º acima, outorga poderes para que o **GESTOR** celebre todo e qualquer instrumento necessário para esses fins, observado, entretanto, que a gestão dos Bens Imóveis e das Participações em SPE Imobiliária de titularidade do **FUNDO** competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, considerando as sugestões e orientações do **GESTOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

### **CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º** – Os recursos do **FUNDO** serão aplicados diretamente pelo **GESTOR** ou pela **ADMINISTRADORA**, por recomendação do **GESTOR**, conforme o caso, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

**Art. 4º** – As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez, compatíveis com as necessidades de caixa do **FUNDO** (“Ativos de Liquidez”):

- I. cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM;
- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no item “I” acima;
- III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira;
- IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- V. compromissadas em títulos privados em ativos mobiliários ou imobiliários.

**Art. 5º** – Nos termos do artigo 45, §§ 5º e 6º, da Instrução CVM 472, caso o **FUNDO** venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, a composição da carteira do Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, sem prejuízo do disposto no artigo 45, § 6º, da Instrução CVM 472, cabendo à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas nas referidas nas regras gerais sobre fundos de investimento.

§ 1º – O **FUNDO** deverá obedecer aos seguintes limites de concentração, por tipo de Ativos Imobiliários:

- I. Bens Imóveis: Até 100% do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- II. CRI: Até 100% do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- III. FIDC: Até 30% do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- IV. cotas de FII: Até 100% do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- V. FIP: Até 25% do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- VI. Participações em SPE Imobiliária: Até 25% do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- VII. Ações Imobiliárias: Até 10% do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- VIII. cotas de fundos de investimento geridos pelo **GESTOR**: Até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que aprovados pela assembleia geral de cotistas;
- VIII. Cotas de fundos de investimento administrados pelo **ADMINISTRADOR**: Até 100% do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que aprovados pela assembleia geral de cotistas; e
- IX. Demais Ativos Imobiliários descritos no Artigo 2º deste Regulamento: até os limites estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento.

§ 2º – Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Capítulo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do Capítulo XX deste Regulamento.

§ 3º – O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Bens Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

§ 4º – Os Ativos Imobiliários poderão estar relacionados a empreendimentos imobiliários prontos, em construção ou a projetos greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento.

§ 5º – O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

§ 6º – Observadas as vedações constantes do Artigo 6º abaixo, o **FUNDO** por meio de seu **GESTOR**, poderá realizar operações classificadas como “day trade”, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, conforme autorizado pela legislação e a regulamentação em vigor.

**Art. 6º** – É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento em relação às atividades da **ADMINISTRADORA** e do **GESTOR**:

- I. aplicar recursos na aquisição de títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- II. aplicar recursos na aquisição de cotas de FIDC-NP;
- III. manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- IV. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto (i) em depósito de garantias em operações com derivativos, e (ii) na hipótese prevista no artigo 24, §2º desse Regulamento.

**Art. 7º** – As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR**, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

#### **CAPÍTULO IV – DAS COTAS**

**Art. 8º** – As Cotas do **FUNDO** (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º – O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**, nos casos em que as Cotas por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto na Resolução da CVM n.º 33, de 19 de maio de 2021.

§ 2º – A cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º – Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no artigo 2º da Lei n.º 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º – As Cotas serão depositadas pela **ADMINISTRADORA** para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento. A **ADMINISTRADORA** fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 5º – O titular de Cotas do **FUNDO**:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO V – DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS**

**Art. 9º** – A **ADMINISTRADORA** aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas do **FUNDO**, no total de até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão"). A oferta de Cotas da Primeira Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 800.000 (oitocentas mil) Cotas, no montante de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) ("Montante Mínimo"), ocasião em que as Cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

§ 1º – As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"). Sendo certo que as Cotas da Primeira Emissão poderão, a critério do ofertante e sem a necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente requerida.

§ 2º – As Cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável: (i) por meio de sistema administrado e operacionalizado pela B3; (ii) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do **FUNDO** a ser indicada pelo **ADMINISTRADORA**; ou (iii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

§ 3º – A **ADMINISTRADORA** deverá informar à CVM a data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO** no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§ 4º – Caso não seja subscrita a quantidade mínima das Cotas da Primeira Emissão prevista no caput, a Primeira Emissão será cancelada, ficando o **FUNDO** obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão por cada investidor, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelo investidor na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** deverá proceder à liquidação do Fundo, nos termos deste Regulamento.

## **CAPÍTULO VI – DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 10** – As ofertas públicas de distribuição de Cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas ou em ato próprio da Administradora, conforme aplicável, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

§ 1º – No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas.

§ 2º – Durante a oferta pública das Cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de Distribuição Pública de Cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar:

I. que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto; e

I. que está ciente: (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, (b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos neste Regulamento, em prospecto de distribuição pública e no informe anual do **FUNDO**, divulgados nos termos da regulamentação aplicável; e (c) da Taxa de Administração devida, da Taxa de Gestão devida, da Taxa de Performance devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

§ 3º – Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das Cotas do **FUNDO** ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, o subscritor deverá declarar:

I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e

II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§ 4º – O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de distribuição de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, inclusive os previstos neste Artigo 10.

§ 5º – As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado pro rata temporis, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

§ 6º – As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas do **FUNDO**, conforme aplicável, inclusive aquelas que forem arcadas pelo **GESTOR**, poderão ser consideradas como encargos do **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XIX deste Regulamento, ou poderão ser arcados pelos subscritores das Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas do **FUNDO**.

**Art. 11** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que:

I. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo 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 sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

II. 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 do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único – A **ADMINISTRADORA** não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do caput deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

## **CAPÍTULO VII – DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 12** – Encerrada a Primeira Emissão, a **ADMINISTRADORA** poderá deliberar, conforme recomendação do **GESTOR**, por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) ("Capital Máximo Autorizado").

**Art. 13** – Sem prejuízo do disposto no Artigo 12 deste Regulamento, por proposta da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação do **GESTOR**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, ou por meio da utilização do Capital Máximo Autorizado.

Parágrafo Único – O ato que aprovar a emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(a) O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; ou, ainda (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo, em qualquer caso, ser aplicado acréscimo ou desconto;

(b) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, e estejam em dia com suas obrigações para com o **FUNDO**, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, sendo certo ainda que a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao referido direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões de Cotas, e sendo certo que, a critério da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato da **ADMINISTRADORA** ou ata da assembleia geral de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação, bem como a regulamentação em vigor. Não obstante o disposto neste item“(b)”, para o exercício do direito de preferência, bem como para a cessão do direito de preferência, deverão ainda ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do escriturador;

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

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

(f) Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

## **CAPÍTULO VIII – DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA**

**Art. 14** – Não serão cobradas do **FUNDO** ou dos cotistas, taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, o **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso.

## **CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 15** – Sem prejuízo do disposto no parágrafo primeiro abaixo, a assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 34 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. Adicionalmente, os pagamentos de resultados realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas nela custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

§ 1º – O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

§ 2º – O resultado parcial apurado segundo regime de caixa ao longo de cada semestre, caso exista, poderá, a critério da **ADMINISTRADORA**, conforme indicado pela **GESTORA**, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao mês do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

§ 3º – Eventual saldo que ultrapassar o montante de 95% (noventa e cinco por cento) previsto no parágrafo primeiro acima, que não tenha sido distribuído como antecipação nos termos do parágrafo segundo acima poderá, a critério da **ADMINISTRADORA**, conforme indicado pela **GESTORA**: (i) ser distribuído aos cotistas no 10º (décimo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, imediatamente após o encerramento do referido semestre; (ii) ser reinvestido em Ativos Imobiliários ou Ativos de Liquidez; ou (iii) ser destinado à Reserva de Contingência, conforme previsto no §5º deste mesmo artigo; admitindo-se, nas hipóteses (ii) e (iii), acima, sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis.

§ 4º O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§ 5º – Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de Cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

§ 6º – Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no § 1º acima, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 7º – O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a até 3% (três por cento) do valor total do Patrimônio Líquido do Fundo. Para a constituição ou recomposição da Reserva

de Contingência, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 8º – O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

## **CAPÍTULO X – DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 16** – A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO** e representá-lo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do **GESTOR**, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas ainda as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º – Os poderes constantes deste Capítulo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, e no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir Cotas do **FUNDO** no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

§ 2º – A **ADMINISTRADORA** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º – A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do **FUNDO**, os quais administrará e disporá, considerando as atribuições do **GESTOR**, na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

§ 4º – A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

§ 5º – A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**.

§ 6º – A **ADMINISTRADORA** conferirá poderes ao **GESTOR** para que este adquira Ativos Imobiliários (exceto Bens Imóveis e Participações em SPE Imobiliária) e Ativos de Liquidez, exerça os direitos decorrentes da titularidade destes, bem como celebre todo e qualquer instrumento e pratique os atos

necessários para estes fins, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, conforme abaixo definido.

§ 7º – Nos termos do instrumento por meio do qual a **ADMINISTRADORA** contratar o **GESTOR** para gerir a carteira do **FUNDO** (“Contrato de Gestão”), a **ADMINISTRADORA** outorgará ao **GESTOR** poderes para que este pratique as atividades descritas no §6º acima, bem como aquelas inerentes às suas atividades na qualidade de gestor do **FUNDO**, podendo o **GESTOR**, para tanto, adquirir e alienar livremente os Ativos Imobiliários (exceto Bens Imóveis e Participações em SPE Imobiliária) e os Ativos de Liquidez pertencentes ao **FUNDO**, comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e

dos Ativos de Liquidez, aconselhar e recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e alienação de Bens Imóveis e Participações em SPE Imobiliária, bem como as estratégias de investimento e desinvestimento em Bens Imóveis e Participações em SPE Imobiliária, além de firmar os documentos que se fizerem necessários para a celebração dos atos e operações do **FUNDO** relacionadas à aquisição ou alienação dos Ativos Imobiliários (exceto Bens Imóveis e Participações em SPE Imobiliária) ou dos Ativos de Liquidez, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em assembleia geral de cotistas.

**Art. 17** – A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de Cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Único – Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V do caput serão considerados despesas do **FUNDO**. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI do caput devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

**Art. 18** – Para o exercício das atribuições da **ADMINISTRADORA**, poderão ser contratados, em nome e às expensas do **FUNDO**, pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que devidamente habilitados, conforme o caso, os seguintes serviços facultativos:

- I. instituição responsável pela distribuição de Cotas;

- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§1º – Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pela **ADMINISTRADORA**, pelo **GESTOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§2º – É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**, e dependerá de prévia aprovação pela assembleia geral de cotistas a contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

**Art. 19** – Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento e as recomendações do **GESTOR**:

- I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;
- II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III. abrir e movimentar contas bancárias;
- IV. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- V. transigir;
- VI. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;
- VII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do **FUNDO**; e
- VIII. deliberar sobre a emissão de novas Cotas, conforme orientação do **GESTOR**, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento.

## **CAPÍTULO XI – DAS OBRIGAÇÕES, RESPONSABILIDADES E VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**Art. 20** – As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pelo **GESTOR**, sendo suas competências discriminadas em instrumento específico, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas e restrições que lhe são impostas por força de lei e da regulamentação aplicáveis e deste Regulamento.

Parágrafo Único – O **GESTOR** poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas, exceto no caso de situação de conflito de interesses, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável: selecionar, adquirir, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Imobiliários (exceto Bens Imóveis e Participações em SPE Imobiliária) ou os Ativos de Liquidez, exceto no caso de situação de conflito de interesses, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**.

**Art. 21** – Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e as recomendações do **GESTOR**;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Bens Imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; (c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de Cotas; (b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (c) a documentação relativa 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 representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos deste Regulamento;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, observadas as recomendações do **GESTOR**;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

- 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. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- IX. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- X. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- XI. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- XII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XIII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, de modo ponderável, influir na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, na decisão de cotistas e demais investidores de adquirir ou alienar Cotas, ou de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, sendo à **ADMINISTRADORA** vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do **FUNDO**;
- XIV. observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;
- XVI. pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472;
- XVII. elaborar as demonstrações financeiras do **FUNDO** de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;

- XVIII. realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser deliberado pelo **GESTOR**;
- XIX. constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pelo **GESTOR**;
- XX. contratar a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação, conforme orientação do **GESTOR**; e
- XXI. sem prejuízo da outorga de poderes ao **GESTOR** para a prática das atividades de gestão da carteira do **FUNDO**, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciado para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio líquido e às atividades do **FUNDO**.

Parágrafo Único – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**Art. 22** – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão responsáveis por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO** desde que comprovadamente decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação material da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou ainda, de determinação da assembleia geral de cotistas.

**Art. 23** – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes, pandemias e outros similares.

## **CAPÍTULO XII – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E GESTOR**

**Art. 24** – É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades, e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, nos termos do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e o consultor de investimento, caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º abaixo, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os Bens Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º – A vedação prevista no inciso X do caput acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de Bens Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º – O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usálos para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º – As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

§ 4º É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**:

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

### **CAPÍTULO XIII – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 25** – A **ADMINISTRADORA** receberá pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, custódia e escrituração das Cotas do Fundo, uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): **(i)** 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (b) caso as Cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), a partir do mês subsequente à data de registro do **FUNDO** perante a CVM; **(ii)** caso as Cotas de emissão do **FUNDO** estejam registradas para negociação na B3, será também devido um valor variável de até 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a mesma base da Taxa de Administração, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do **FUNDO** pela variação do IPCA, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, na forma prevista neste Regulamento.

1º – A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º – A taxa máxima de custódia anual a ser cobrada do Fundo (englobada nos percentuais estabelecidos no Artigo 25 acima) corresponderá a até 0% (zero por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo ao ano, paga conjuntamente com a parcela da Taxa de Administração que remunera o Administrador.

§ 3º – A remuneração do Gestor ("Taxa de Gestão") está englobada nos percentuais estabelecidos no Artigo 25, e será calculada, provisionada e paga de acordo com o disposto neste Artigo e no Contrato de Gestão.

§ 4º – A Taxa de Gestão será provisionada diariamente, considerando apenas dias úteis, e paga mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados pelo Gestor.

§ 5º – A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 6º - Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente e, diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. A Taxa de Performance será o equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder a cada semestre (incluindo o valor das Cotas e as distribuições realizadas) o IPCA somado ao Yield IMA-B, sendo este considerado a média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice, de acordo com as taxas diárias divulgadas pela ANBIMA. Conforme descrito acima, a Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\mathbf{VT\ Performance = 0,20 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL\ Base * (1+Taxa\ de\ Correção_x^{m-1})] \}}$$

**Onde:**

**VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

**Taxa de Correção<sub>x</sub><sup>m-1</sup>** = Variação do IPCA somado ao Yield IMA-B do mês x definido abaixo ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

**PL Base** = Valor da integralização de Cotas do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de Cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

**Resultado:** conforme fórmula abaixo:

$$\mathbf{Resultado_{m-1} = [(PL\ Contábil_{m-1}) + (Distribuições\ Corrigidas_{m-1})]}$$

**Onde:**

*m-1*

$$\mathbf{Distribuições\ Corrigidas_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} Rendimento_i * (1 + Taxa\ de\ Correção^{m_i-1})}$$

**Onde:**

**PL Contábil<sub>m-1</sub>** = patrimônio líquido contábil mensal do **FUNDO** de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

**Rendimento<sub>m-1</sub>** = rendimento efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima); **m-1** = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance).

**i** = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

**X** = mês de integralização de Cotas de uma emissão do Fundo, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

§ 7º - Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance, o PL Contábil<sub>m-1</sub> será o valor da integralização de Cotas do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da Oferta.

§ 8º - As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

§ 9º - Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de Cotas do **FUNDO**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

§ 10º - É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o patrimônio líquido do **FUNDO** acrescida dos rendimentos do período, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Ou seja, como a Taxa de Performance levará em conta o patrimônio líquido contábil apurado pelo **ADMINISTRADOR**, o **FUNDO** poderá pagar a Taxa de Performance ao **GESTOR** ainda que as Cotas estejam sendo negociadas em mercado de balcão organizado ou de bolsa de valores abaixo do valor contábil da cota na data do último pagamento da Taxa de Performance.

§ 11º - Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas, respeitando o item (a) do §9º deste mesmo artigo; (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche, e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

§ 12º - A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

§ 13º - Observados os termos e condições previstos no Contrato de Gestão, na hipótese de destituição do **GESTOR**, sem a ocorrência de um evento de Justa Causa (conforme abaixo definido), o **GESTOR** fará jus, além do pagamento de sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se for o caso, até a data da efetiva cessação dos serviços, a uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo **FUNDO**. Tal remuneração será correspondente a 24 (vinte e quatro) meses do valor original da Taxa de Administração devida ao **GESTOR** ("Remuneração de Descontinuidade"). A Remuneração de Descontinuidade será apurada no mês imediatamente anterior ao do envio da notificação pela **ADMINISTRADORA** em nome do **FUNDO**, sendo a Remuneração de Descontinuidade do **GESTOR** paga diretamente pelo **FUNDO** e incluída na Taxa de Administração nos termos deste Regulamento.

§ 14º - Para os fins deste Regulamento, considerar-se-á "Justa Causa", (i) uma decisão irrecurável proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do **GESTOR** no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; (ii) qualquer decisão irrecurável proveniente de autoridade competente contra o **GESTOR** apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) decisão, seja (a) judicial irrecurável, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecurável, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o **GESTOR** relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo; (iv) impedimento do **GESTOR** de exercer atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro que não seja sanada no prazo de 60 dias; (v) requerimento de falência pelo próprio **GESTOR**; ou (vi) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do **GESTOR**.

§ 15º - Na hipótese de destituição do **GESTOR** pela assembleia geral de cotistas sem a ocorrência de um evento de Justa Causa, o **FUNDO** deverá enviar notificação prévia ao **GESTOR** com 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da data da efetiva destituição, sendo que, até essa data, o **GESTOR** continuará exercendo suas funções e continuará sendo devida a sua remuneração.

#### **CAPÍTULO XIV – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 26** – A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral.

§1º – Nas hipóteses de renúncia ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se aplicável, 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.

§ 2º – É facultada aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados de sua renúncia.

§ 3º – No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º – Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º – Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§7º – Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis que eventualmente integrem o patrimônio do **FUNDO**. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§8º – A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

**Art. 27** – Caso a **ADMINISTRADORA** 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, dos direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XV – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 28** – A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
  - II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
  - III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do auditor independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
  - IV. anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de cotistas;
  - V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
  - VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.
- §1º – Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas Cotas deverão ser acompanhados

do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pela **ADMINISTRADORA** na data do referido pedido de registro.

§2º – A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**Art. 29** – A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo **Fundo**, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472, e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do Artigo 28 deste Regulamento.

§ 1º – Considera-se relevante, para os efeitos do inciso (III) deste Artigo, qualquer deliberação da assembleia geral ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

§ 2º – A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

§ 3º – A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Art. 30** – Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas e a CVM, inclusive para o envio de

informações e documentos previstos neste Capítulo, bem como para a convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**, cabendo à **ADMINISTRADORA** a responsabilidade da guarda da referida autorização.

**Art. 31** – A **ADMINISTRADORA** deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**.

Parágrafo Único – A **ADMINISTRADORA** deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

**Art. 32** – Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 33** – Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do **FUNDO** deixe de ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, (“Lei n.º 11.033/04”), caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

Parágrafo Único – O tratamento tributário do **FUNDO** pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a **ADMINISTRADORA** adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

## **CAPÍTULO XVI – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 34** – Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;

- IV. emissão de novas Cotas, observado o disposto no artigo 12 deste Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**, se aplicável;
- IX. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX da Instrução CVM 472;
- XI. alteração da Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472;
- XII. destituição ou substituição do **GESTOR**; e
- XIII. alteração da Taxa de Performance.

§ 1º – A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do caput deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

§ 2º – A assembleia geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º – A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

§ 4º – O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do Fundo, e, ainda, envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

**Art. 35** – Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos:

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

§ 1º – A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º – A convocação por iniciativa dos cotistas ou do representante de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 36** – A convocação da assembleia geral deverá ser disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores e deve ser feita a cada cotista podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento ou e-mail, e, ainda, uso de plataformas eletrônicas, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º – A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º – A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º – Por ocasião da assembleia geral ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

§ 4º – O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 5º – Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 35, §1º, no artigo 36, § 3º, e no artigo 40, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

**Art. 37** – A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 38** – Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na assembleia geral ("Maioria Simples").

§ 1º – Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo **25%** (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o gestor, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração do Fundo, observados os termos da regulamentação aplicável.

§ 2º – Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 39** – Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

§ 1º – Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 2º – Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva assembleia geral.

**Art. 40** – A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º – O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º – É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas pelo **FUNDO** solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º – A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º – Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 41** – As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, preferencialmente formalizado por correio eletrônico (e-mail) ou ainda carta ou outra forma de comunicação escrita dirigida pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no Artigo 35 deste Regulamento, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º – Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º – Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

I. sua **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**;

- II. os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**;
- III. empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários; e V. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º – A verificação do inciso V do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º – Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a V; ou
- II. 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.

#### **CAPÍTULO XVII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 42** – O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. ser cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- IV. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- V. 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.

§ 1º – Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º – A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º – O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º – A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º – Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do Artigo 36, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e as informações exigidas no artigo 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472; e

II. nome, idade, profissão, CPF, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Art. 43** – Compete ao representante dos cotistas, exclusivamente:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas Cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

- V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida pelo representante de cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º – A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do caput deste Artigo 43.

§ 2º – O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º – Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do caput deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos Arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 44** – O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único – Os pareceres e representações do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 45** – O representante de cotistas tem os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

**Art. 46** – O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XVIII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 47** – O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

**Art. 48** – As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º – Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º – Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas emitidas.

**Art. 49** – A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do **FUNDO** deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos nos itens abaixo.

Parágrafo Único – Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do **FUNDO** que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado da **ADMINISTRADORA**, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

**Art. 50** – O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **CAPÍTULO XIX – DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 51** – Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance e a Remuneração de Descontinuidade;
- II. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento e na regulamentação pertinente;
- IV. gastos com a distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o § 2º abaixo;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;

- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II e III do Artigo 17 deste Regulamento;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de assembleia geral de cotistas;
- XI. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Capítulo XVII acima.

§ 1º – Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste Artigo.

§ 2º – Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o Artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XX – DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**Art. 52** – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR**, consultor especializado e/ou cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO** dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. a contratação, pelo **FUNDO**, de Pessoas Ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no Artigo 17 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de Cotas do **FUNDO**;

- II. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **Fundo**, de imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA, GESTOR**, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- III. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA, Gestor**, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- IV. a aquisição, pelo **Fundo**, de imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA, Gestor** ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- V. a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do consultor especializado ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Artigo 4º deste Regulamento.

Parágrafo Único – Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

- I. a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, de seus administradores e acionistas;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até 2º (segundo) grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

## **CAPÍTULO XXI – DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 53** – No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

**Art. 54** – Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único – Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 55** – Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: I. no prazo de 15 (quinze) dias:

- a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** 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
- b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 56** – No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas Cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§1º - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão às disposições da Instrução CVM 472 e, no que couber, da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

§ 2º – Em caso de liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles, observado que tal procedimento de entrega dos ativos deverá ser realizado fora do ambiente da B3.

§ 3º – Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais ativos serão dados 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, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo, serão, ainda, observados os seguintes procedimentos:

I. a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil;

II. 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 (i) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das Cotas subscritas; e

III. a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso I acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do Artigo 334 do Código Civil.

**Art. 57** – As Cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da **ADMINISTRADORA** aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo **GESTOR**; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**. Adicionalmente, (i) os pagamentos de amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas nela custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas; e (ii) a realização de amortizações deverá ser comunicada à B3 por meio do sistema FundosNet, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando a data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

**Art. 58** – A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 59** – Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

## **CAPÍTULO XXII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 60** – Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto, o **GESTOR** adotará, conforme previsto no Capítulo XI do Código ANBIMA, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto (“Política de Voto”). A Política de Voto orientará as decisões do **GESTOR** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

§ 1º – A Política de Voto adotada pelo **GESTOR** pode ser obtida na página do **GESTOR** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: [www.spxcapital.com](http://www.spxcapital.com).

§ 2º – O **GESTOR** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

**Art. 61** – O objetivo e a Política de Investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais

perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e/ou aos Ativos de Liquidez que compõem a carteira em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de Cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente. **A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

**Art. 62** – Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 21 de junho de 2022.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

## ANEXO I AO REGULAMENTO

### DEFINIÇÕES

<b>"ADMINISTRADORA"</b>	Tem o significado previsto no Artigo 1º, § 3º deste Regulamento.
<b>"ANBIMA"</b>	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>"Assembleia Geral de Cotistas"</b>	Significa qualquer assembleia geral de Cotistas.
<b>"Ações Imobiliárias"</b>	Significam as ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.

<p><b>“Ativos Imobiliários”</b></p>	<p>Significam os seguintes ativos: (i) os Bens Imóveis; (ii) Ações Imobiliárias; (iii) Debêntures Imobiliárias; (iv) Participações em SPE Imobiliária; (v) cotas de fundos de investimento em participações constituídos sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme Instrução CVM 472; (vi) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM 472; (vii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (viii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (ix) CRI, e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; (x) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução da CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme Instrução CVM 472, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação do em vigor; (xi) letras hipotecárias; (xii) letras de crédito imobiliário; (xiii) letras imobiliárias garantidas; (xiv) bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de</p>
	<p>debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme Instrução CVM 472.</p>

<b>"Ativos de Liquidez"</b>	Significam, quando mencionados em conjunto: (i) cotas de fundo de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no item "i"; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do <b>FUNDO</b> ; e (v) compromissadas em títulos privados em ativos mobiliários ou imobiliários.
<b>"B3"</b>	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>"Base de Cálculo da Taxa de Administração"</b>	Tem o significado previsto Artigo 25, deste Regulamento.
<b>"BACEN"</b>	Significa o Banco Central do Brasil.
<b>"Bens Imóveis"</b>	Significam quaisquer direitos reais sobre imóveis.
<b>"Capital Máximo Autorizado"</b>	Significa o limite de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) de novas emissões das Cotas, que poderão ser emitidas sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas.
<b>"Código Anbima"</b>	Significa o significa o Código de Administração de Recursos de Terceiros da ANBIMA, conforme alterado de tempos em tempos.
<b>"Código Civil"</b>	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos.
<b>"Contrato de Gestão"</b>	Significa o Contrato de Gestão, celebrado entre o Fundo, o Administrador e o Gestor.
<b>"CNPJ"</b>	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

<b>"Cotas"</b>	Significa as cotas de emissão do Fundo.
<b>"CRI"</b>	Significam os certificados recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<b>"CVM"</b>	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<b>"Dia Útil"</b>	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou outro dia em que a B3 ou os bancos comerciais sejam solicitados ou autorizados a não funcionarem na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
<b>"Debêntures Imobiliárias"</b>	Significam as debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.
<b>"FIDC"</b>	Significam os fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução da CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.
<b>"FIDC-NP"</b>	Significam os fundos de investimento em direitos creditórios não padronizados constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução da CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001.
<b>"FII"</b>	Significam os fundos de investimento imobiliário, conforme Instrução CVM 472.

<b>"FIP"</b>	Significam os fundos de investimento em participações constituídos sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.
<b>"FUNDO"</b>	Significa o <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – SPX SYN MULTIESTRATÉGIA.</b>
<b>"GESTOR"</b>	Tem o significado previsto no Artigo 1º, §5º deste Regulamento.
<b>"Instrução CVM 400"</b>	Significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada de tempos em tempos.
<b>"Instrução CVM 472"</b>	Significa a Instrução CVM nº n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada de tempos e tempos.
<b>"Instrução CVM 476"</b>	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada de tempos em tempos.
<b>"IPCA"</b>	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, medido mensalmente publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística — IBGE, ou outros índices que venham a substituí-lo de tempos em tempos.

<p><b>“Justa Causa”</b></p>	<p>Significa, para fins deste Regulamento, (i) uma decisão irrecurável proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do <b>GESTOR</b> no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; (ii) qualquer decisão irrecurável proveniente de autoridade competente contra o <b>GESTOR</b> apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) decisão, seja (a) judicial irrecurável, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecurável, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o <b>GESTOR</b> relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo; (iv) impedimento do <b>GESTOR</b> de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (v) requerimento de falência pelo próprio <b>GESTOR</b>; ou (vi) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do <b>GESTOR</b>.</p>
-----------------------------	--

<p><b>“LCI”</b></p>	<p>Significam as letras de crédito imobiliário.</p>
<p><b>“LH”</b></p>	<p>Significam as letras hipotecárias.</p>
<p><b>“LIG”</b></p>	<p>Significam as letras de crédito imobiliário.</p>
<p><b>“Lei 8.668/93”</b></p>	<p>Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada de tempos e em tempos.</p>
<p><b>“Lei 9.779/99”</b></p>	<p>Significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada de tempos e em tempos.</p>
<p><b>“Lei 11.033/04”</b></p>	<p>Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada de tempos em tempos</p>

<p><b>“Maioria Simples”</b></p>	<p>Significam todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na assembleia geral.</p>
<p><b>“Montante Mínimo”</b></p>	<p>Tem o significado previsto no Artigo 9º deste Regulamento.</p>
<p><b>“Outros Títulos Imobiliários”</b></p>	<p>Significam bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.</p>
<p><b>“Participações em SPE Imobiliária”</b></p>	<p>Significam as ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.</p>
<p><b>“Pessoas Ligadas”</b></p>	<p>Significam em conjunto (i) a sociedade controladora ou sob controle da <b>ADMINISTRADORA</b>, do <b>GESTOR</b>, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da</p>
	<p><b>ADMINISTRADORA</b> ou do <b>GESTOR</b>, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da <b>ADMINISTRADORA</b> ou do <b>GESTOR</b>, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até 2º (segundo) grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.</p>
<p><b>“Política de Voto”</b></p>	<p>Tem o significado previsto no Artigo 60 deste Regulamento.</p>

<b>"Primeira Emissão"</b>	Significa a primeira emissão de Cotas do Fundo definida no artigo 9º deste Regulamento.
<b>"Quórum Qualificado"</b>	Significa a aprovação por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, <b>(a)</b> no mínimo <b>25%</b> (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo <b>FUNDO</b> , caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou <b>(b)</b> no mínimo metade das Cotas emitidas pelo <b>FUNDO</b> , caso este tenha até 100 (cem) cotistas
<b>"Remuneração de Descontinuidade"</b>	Tem o significado previsto no Artigo 25, §13º deste Regulamento.
<b>"Regulamento"</b>	Significa o presente regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos.
<b>"Reserva de Contingência"</b>	Significa a reserva de contingência que poderá ser formada a critério exclusivo do Gestor, a qualquer momento, para arcar com as despesas extraordinárias do Fundo e/ou suprir inadimplências e/ou eventual deflação na correção de valores devidos ao Fundo se houver, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no artigo 10, Parágrafo Único, da Lei nº 8.668/93. Caso constituída, o valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a até 3% (três por cento) do valor total do Patrimônio Líquido do Fundo. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.
<b>"Resolução CVM 33"</b>	Significa a Resolução nº 33, editada pela CVM em de 19 de maio de 2021.
<b>"SPX"</b>	Significa o <b>GESTOR</b> .

<b>"Taxa de Administração"</b>	Tem o significado previsto no Artigo 25 deste Regulamento.
<b>"Taxa de Gestão"</b>	Tem o significado previsto no Artigo 25, §3º deste Regulamento.
<b>"Taxa de Performance"</b>	Tem o significado previsto no Artigo 25, §6º deste Regulamento.

## ANEXO II AO REGULAMENTO

### MODELO DE SUPLEMENTO

Este Anexo é parte integrante deste Regulamento

#### Modelo de Suplemento

Suplemento da [•] emissão de Cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – SPX SYN MULTISTRATÉGIA**

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos neste Regulamento e nos documentos da [•]<sup>a</sup> Emissão.

**Número da Emissão:** [•]

**Tipo de Distribuição:** [•]

**Montante Inicial da Oferta:** [•].

**Montante Mínimo:** [•].

**Quantidade de Cotas:** [•].

**Quantidade Mínima de Cotas** [•].

**Lote Adicional:** [•]

**Preço de Emissão:** [•]

**Taxa de Distribuição Primária:** [•]

**Data de Emissão:** [•]

**Número de Séries:** [•]

**Classe:** [•].

**Forma de Distribuição:** [•].

**Distribuição Parcial:** [•].

**Forma de Subscrição e Integralização:** [•].

**Período de Colocação:** [•].

**Público-alvo:** [•].

**Investimento Mínimo por Investidor:** [•].

**Coordenador Líder:** [•].

**Coordenadores:** [•].

**Destinação dos Recursos:** [•]

**Demais Termos e Condições:** [•].

\* \* \*

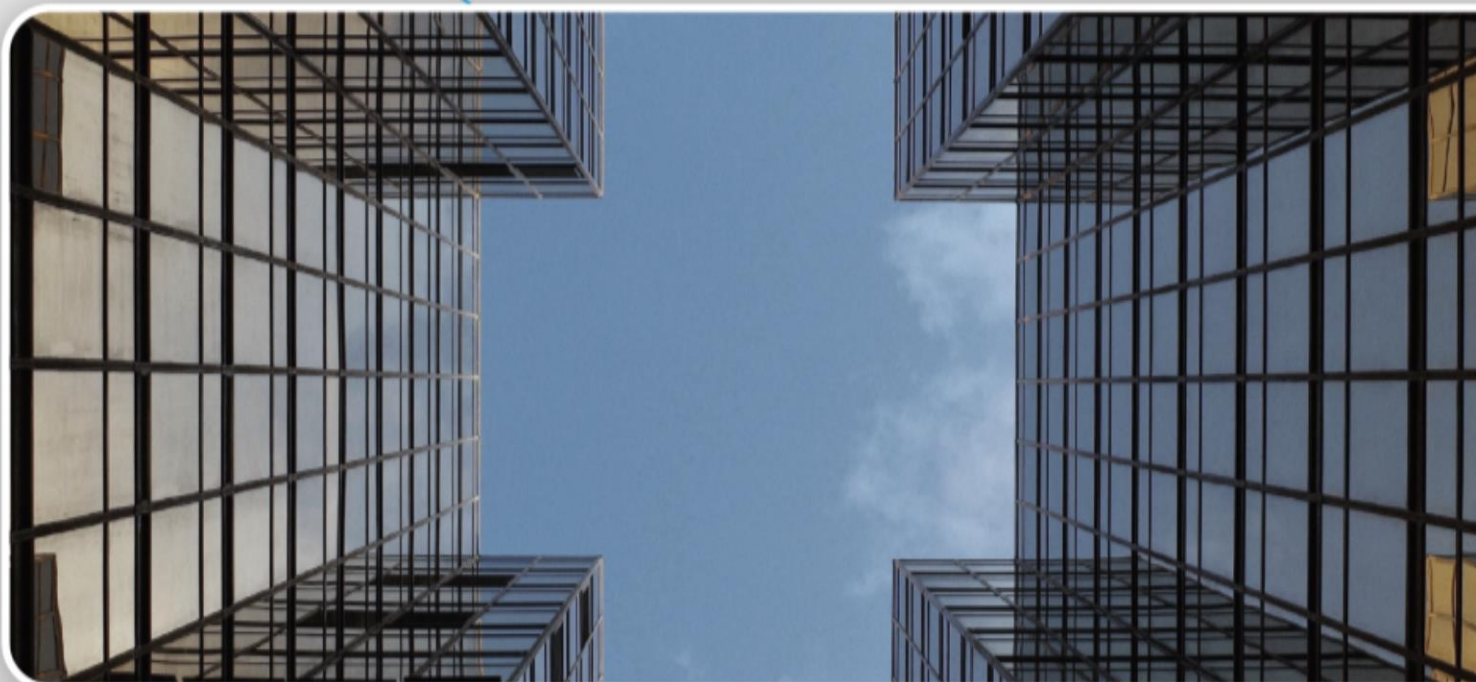
(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



---

**ANEXO II**

ESTUDO DE VIABILIDADE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **Estudo de Viabilidade**

# **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – SPX SYN MULTISTRATÉGIA**

## **2ª Emissão de Cotas**

**Julho, 2023**



## SUMÁRIO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	3
Denominação .....	4
Forma de Constituição e Prazo de Duração .....	4
Administrador .....	4
Gestor .....	4
Escriturador .....	4
Taxa de Administração, Gestão e Escrituração .....	4
Taxa de Performance .....	5
Público-Alvo .....	6
Sobre a SPX.....	6
Destaques de Real Estate na SPX .....	7
O Fundo e seu Portfólio .....	8
Estratégia de Investimento e Limites Gerenciais de Alocação.....	9
DE MERCADO E DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS.....	10
Visão Geral de Mercado.....	10
Visão Geral do Segmento .....	12
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....	14
Volume da Oferta (1ª Emissão de Cotas) e Valor Unitário da Cota .....	14
Coordenador Líder da Oferta .....	16
ESTUDO DE VIABILIDADE NOVA OFERTA .....	16
Data Base.....	16
Metodologia e Premissas .....	16
Pipeline.....	17
Expectativa de rendimento da carteira.....	19



## OBJETIVO

O presente estudo de viabilidade referente à oferta pública de cotas da 2ª (segunda) emissão (“Segunda Emissão” e “Cotas”, respectivamente) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – SPX SYN MULTIESTRATÉGIA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 43.010.543/0001-00, administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** (“Oferta”, “Fundo” e “Administradora”, respectivamente), foi realizado pela **SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora” ou “SPX SYN”), com o objetivo de analisar a viabilidade da Oferta (“Estudo”). A Oferta será realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Para a realização deste Estudo, foram utilizadas premissas da Gestora a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado imobiliário e demais investimentos permitidos. Dados econômicos, como taxa de juros e inflação, divulgados por instituições independentes também foram considerados nas projeções, principalmente no que se refere às expectativas quanto aos ativos investidos pelo Fundo.

Tendo em vista que o presente estudo representa uma simulação do fluxo de caixa do fundo, é importante salientar que suas premissas não necessariamente se realizarão e, diante o exposto, ressaltamos que o Estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no Regulamento e no “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Novas Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia*” (“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”).

## **CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**



### **Denominação**

Fundo de Investimento Imobiliário – SPX SYN Multiestratégia

### **Forma de Constituição e Prazo de Duração**

Constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado.

### **Administrador**

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

### **Gestor**

SPX SYN Gestão De Recursos Ltda.

### **Escriturador**

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

### **Taxa de Administração, Gestão e Escrituração**

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades da Administradora, do Escriturador e da Gestora, o Fundo pagará à Administradora uma remuneração equivalente à soma dos seguintes montantes: **(i)** 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano (“Taxa de Administração”), calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que



considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação, bem como o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM; e (ii) caso as Cotas de emissão do Fundo estejam registradas para negociação na B3, será também devido um valor variável de até 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a mesma base da Taxa de Administração, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo pela variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, na forma prevista no Regulamento.

### **Taxa de Performance**

A Gestora fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. A Taxa de Performance será o equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder a cada semestre (incluindo o valor das Cotas e as distribuições realizadas) o IPCA somado ao Yield IMA-B, sendo este considerado a média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice, de acordo com as taxas diárias divulgadas pela ANBIMA. A Taxa de Performance será calculada de acordo com o previsto no § 6º do artigo 25 do Regulamento.



## Público-Alvo

Investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, conforme previsto no Regulamento.

## Sobre a SPX

- A SPX foi fundada em agosto de 2010 por profissionais com extensa experiência e sucesso em gestão de recursos tendo como principais sócios Rogerio Rodrigues Estevinha do Amaral Xavier, Bruno Pandolfi da Silveira e Daniel de Moraes Lyra Schneider. Em julho de 2012, Leonardo de Andrade Linhares se juntou a SPX, passando a fazer parte do grupo de controle e do Comitê Executivo.
- A partir de capital humano de alta qualidade, estrutura sólida e valores éticos, a SPX acredita na sua capacidade de gerar resultados diferenciados para os seus clientes. Por meio de um modelo de *partnership* e de gestão meritocrática, a SPX busca atrair e reter os melhores profissionais do mercado. A cultura da SPX estimula o trabalho em equipe e premia os que buscam excelência nos resultados.
- Atualmente a SPX atua de forma global nos principais mercados financeiros do mundo, com sede no Rio de Janeiro e escritórios em São Paulo, Londres, Nova York, Cascais e Singapura. O grupo SPX possui cerca de R\$ 68 bilhões sob gestão, distribuídos entre as SEIS verticais de investimentos: Multimercados, Previdência, Ações, Crédito, *Real Estate* e *Private Equity*.
- No ano de 2021, em adição às suas estratégias consolidadas e de sucesso, a SPX Capital iniciou duas novas áreas de negócios, quais sejam, a de *Private Equity* e *Real Estate*. Esse novo passo veio após 10 anos de consolidação do grupo e faz



parte de um projeto de longo prazo para tornar-se uma empresa de *Asset Management* completa, com produtos para todos os apetites de risco, liquidez e horizonte de retorno.



### Destaques de Real Estate na SPX

- +R\$ 2.1 bilhões de PL;
- +25 investimentos em carteira - Relacionamento com +17 diferentes parceiros;
- 100% do FIP SPX SYN é localizado em São Paulo e 66% do FII SPX SYN.

A **equipe** envolvida na gestão do Fundo possui longa experiência em Real Estate, tanto na gestão como na alocação de recursos, obtida ao longo de décadas de atuação em instituições nacionais reconhecidas:

### Pedro Daltro

Atualmente atua como Head de Real Estate do grupo SPX. Anteriormente ao seu ingresso na SPX, Pedro ocupou por quase 6 anos o cargo de CEO da SYN (anteriormente



denominada Cyrela Commercial Properties). Ainda, foi fundador e atuou como Diretor Financeiro e Relações com Investidores da BR Properties, de 2007 até 2015. Foi também Diretor da Área de Corporate Banking do Citigroup, sendo responsável pelos setores Público e de Infraestrutura, e Gerente Financeiro da Gafisa. Pedro Daltro é formado em administração de empresas pela Univesidade Salvador (UNIFACS), possui MBA pela Vanderbilt University (EUA) e certificações CGA e CGE da Anbima.

### Marcelo Carletti

Atualmente atua como gestor de Real Estate do grupo SPX. Ele possui experiência prévia como Diretor na Autonomy Investimentos, onde construiu um o portfólio logístico Golgi com mais de 1,5 milhões de m<sup>2</sup>; na BR Properties como Head de Aquisições, McDonald's como Gerente de Expansões e na CB Richard Ellis. Carletti é formado em Engenharia Civil pela Universidade Mackenzie, possui MBA em Real Estate pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (POLI-USP) e certificação CGE da Anbima.

### O Fundo e seu Portfólio

O **FII SPX SYN** utilizará uma abordagem inovadora ao calibrar a exposição direcional em múltiplas classes de ativos imobiliários, conforme as oportunidades existentes no ciclo de investimentos.

O retorno base será ancorado por ativos geradores de **renda** e complementado por **ganho de capital** oriundo de múltiplas estratégias.

A tese é bastante difundida no exterior por sua capacidade de extrair **alfa** dos mercados, independentemente do ciclo econômico e imobiliário.

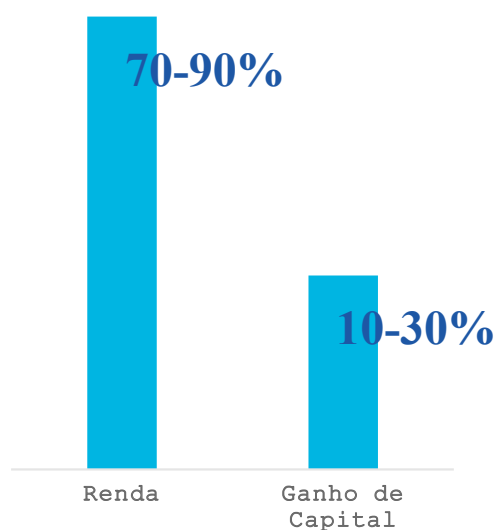
As principais características do portfólio de investimentos do fundo são:



- ✓ **Gestão ativa:** aproveitando as melhores oportunidades do ciclo imobiliário e macroeconômico.
- ✓ **Adaptabilidade:** alocações táticas dependendo da atratividade de equity e dívida.
- ✓ **Diversificação** como a estratégia principal.
- ✓ Acesso à **diferentes estratégias do setor** (crédito, equity, renda, desenvolvimento etc.).
- ✓ Estratégia que combina renda e **apreciação de capital**.
- ✓ Capacidade de se beneficiar ou se proteger dos **movimentos de juros** através da calibragem da exposição total e do risco pré.

### Estratégia de Investimento e Limites Gerenciais de Alocação

## Estratégia (% Total Ativos)





## DE MERCADO E DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

### Visão Geral de Mercado

Com a recente alta de juros os fundos de investimento imobiliário (“FII”) passam por momentos de turbulência. Observamos uma grande diminuição da competição por ativos em função da alta de juros e escassez de capital. Isso gerou um número substancial de oportunidades com ativos de lastro imobiliário, ainda mais considerando que os FIIs tradicionais permanecem concentrados em elementos como renda monoativa.

Paralelamente, no mercado local, pudemos observar que o investidor continua aportando em fundos referenciados em CDI, dado o novo patamar de taxa Selic. Com isso, houve uma demanda grande por ativos de crédito por parte dos fundos que estão captando, gerando compressão dos ativos de crédito no mercado primário e secundário.

O cenário global continua ditando a dinâmica dos ativos de risco, afetados por fatores geopolíticos, receios com a inflação e por condições monetárias mais apertadas nos países desenvolvidos.

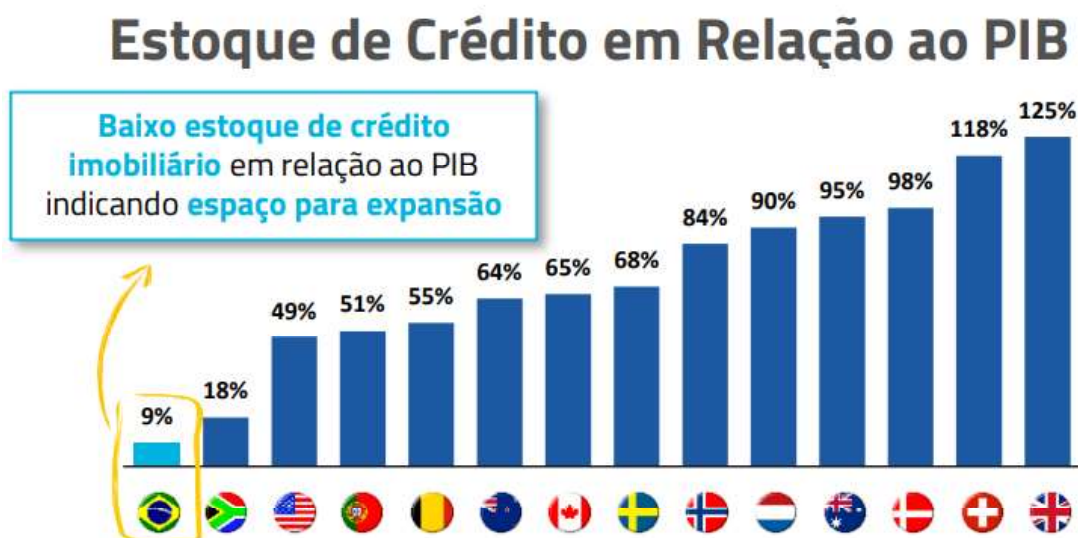
Neste cenário de maior incerteza com inflação e juros em patamares elevados, a estratégia de investimento no mercado imobiliário é uma interessante alternativa aos



investidores que buscam retorno acima da inflação, com proteção através de sólidas garantias imobiliárias e baixa correlação com outras classes como fundos multimercado e ações.

O momento mais desafiador nos permite explorar a volatilidade de mercado e a potencial menor liquidez reforçando as estruturas das operações com mais segurança.

O segmento dos FIs de Recebíveis – CRI apresenta um bom desempenho comparativamente a outros segmentos que compõem o IFIX. O resultado reflete a resiliência do segmento em momentos de maior volatilidade e vemos que o setor ainda tem muito espaço para crescimento dentro do país:



Fonte: Anbima; Helgi Library

Observamos o contínuo crescimento do crédito imobiliário no Brasil, principalmente, provocado pela redução da taxa de juros observada nos últimos anos. No entanto, quando analisamos a penetração do crédito imobiliário como % do PIB, acreditamos que ainda há muito espaço para o crescimento do estoque de financiamento imobiliário. É possível observar que, apesar do crescimento nos últimos anos, o Brasil ainda está muito



distante dos indicadores das principais economias mundiais e, até mesmo, economias menores como o México.

### Visão Geral do Segmento

Na visão da Gestora, os principais benefícios do investimento em fundos imobiliários são:

- ✓ **Vantagem tributária do FII:** não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído para pessoas físicas, desde que o Fundo cumpra os seguintes requisitos: (i) ter, no mínimo, 50 cotistas; (ii) o cotista não seja titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo; e (iii) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado;
- ✓ **Flexibilidade** nas alocações para encontrar os melhores pontos de entrada em cada tipo de ativo;
- ✓ **Liquidez** - Cotas de fundos imobiliários são negociados em bolsa, permitindo que o investidor se desfaça de posições com maior agilidade; e
- ✓ **Menor Risco** - Redução do risco dado a diversificação, liquidez, gestão especialista. Além de reduzir o risco de vacância e Inadimplência vs. Investimentos em imóveis diretamente.

Real Estate é uma classe de ativos incluída entre os chamados investimentos alternativos, que contribuem positivamente para um portfólio de investimentos, na visão da Gestora, em um horizonte de longo prazo. A inclusão de investimentos alternativos em um portfólio de investimentos gera benefícios decorrentes tanto em maior retorno como em menor risco.

Maior Retorno	Menor Risco
Acesso à várias oportunidades	Pouca correlação com investimentos tradicionais
Prêmio por iliquidez	Redução da volatilidade da carteira



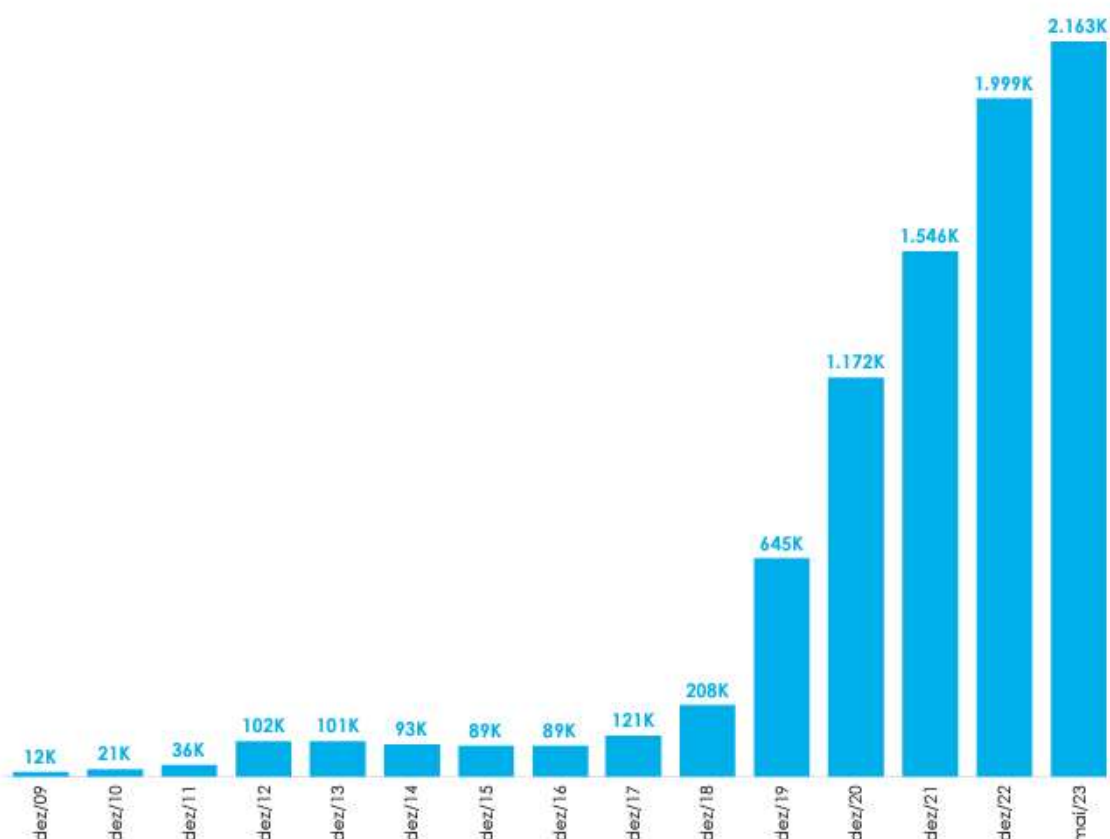
Renda consistente no longo prazo

Proteção contra a inflação

Tendo em vistas os benefícios mencionados anteriormente, os FII's já constituem uma parcela relevante da carteira de investimentos de diferentes tipos de investidores no Brasil:

#### Evolução do Número de Investidores com posição em custódia (milhares)

Evolution of the number of investors - Custody (thousands)



Fonte: Boletim B3

O crescimento do segmento de Real Estate, ao fomentar a economia real, gera uma contribuição relevante para a sociedade, com crescimento econômico, criação de emprego e inovação, de forma sustentável (com completa atenção aos aspectos ESG).



O investimento pode ser feito pelo investidor diretamente, ao aportar recursos em um imóvel, via fundos, ao aportar recursos em um fundo de *Real Estate*, ou via Fundo de Fundos, que aportarão recursos em uma carteira com diversos fundos *Real Estate*. Na visão da Gestora, a alocação via um fundo multiestratégia é a estratégia indicada para a grande maioria dos investidores, pois possibilita ao mesmo tempo (i) maximizar a diversificação (em seus diferentes aspectos), (ii) acessar também outros fundos de oferta restrita (pela alta demanda e pelo elevado valor mínimo de investimento) e (iii) contar com uma equipe dedicada e experiente para a seleção e monitoramento dos fundos investidos.

## **CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

### **Volume da Oferta (2ª Emissão de Cotas), Valor Unitário da Cota e Taxa de Distribuição**

#### **Primária**

Inicialmente, até 2.076.344 (duas milhões, setenta e seis mil, trezentas e quarenta e quatro) Cotas, com valor unitário inicial de R\$ 96,32 (noventa e seis reais e trinta e dois centavos) cada ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) e observada a possibilidade de atualização do Preço de Emissão (conforme previsto no Prospecto), perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 199.993.454,08 (cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e três mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e oito centavos) ("Volume Inicial da Oferta"). A Oferta poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 519.086 (quinhentas e dezenove mil e oitenta e seis) Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante de R\$49.998.363,52 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e oito mil, trezentos e sessenta e três reais e cinquenta e dois centavos) ("Volume Mínimo da Oferta").

Adicionalmente, será cobrada taxa em montante equivalente a 4,05% (quatro inteiros e cinco décimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de



R\$3,90 (três reais e noventa centavos) por Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), a ser paga pelos investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o direito de preferência das Cotas ou terceiros cessionários do direito de preferência das Cotas), observada a possibilidade de atualização do Preço de Emissão, nos termos previstos no Prospecto Definitivo, a ser paga pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas, inclusive pelos cotistas que exercerem o direito de preferência ou terceiros cessionários do direito de preferência, adicionalmente ao Preço de Emissão. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas aos distribuidores contratados da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Gestora.

Dessa forma, cada Cota do Fundo objeto da Segunda Emissão possui preço de subscrição equivalente a R\$ 100,22 (cem reais e vinte e dois centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("**Preço de Subscrição**"), observada a possibilidade de atualização do Preço de Emissão, nos termos previstos no Prospecto Definitivo.

No âmbito da Oferta, a Administradora e a Gestora, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, com a prévia concordância dos coordenadores da Oferta, poderão optar por acrescer ao Volume Inicial da Oferta, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 519.086 (quinhentas e dezenove mil e oitenta e seis) Cotas, considerando o Preço de Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais"), correspondente ao montante de até R\$ 49.998.363,52 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e oito mil, trezentos e sessenta e três reais e cinquenta e dois centavos), perfazendo o volume total da Oferta de até R\$ 249.991.817,60 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e um mil, oitocentos e



dezessete reais e sessenta centavos), equivalente a 2.595.430 (duas milhões, quinhentas e noventa e cinco mil, quatrocentas e trinta) Cotas. As Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

### **Coordenadores da Oferta**

Coordenador Líder: BANCO BTG PACTUAL S.A.

Coordenador: GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

### **ESTUDO DE VIABILIDADE NOVA OFERTA**

#### **Data Base**

A data Base do estudo de presente Estudo de Viabilidade é 30 de junho de 2023.

#### **Metodologia e Premissas**

A metodologia utilizada na análise é baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pelo Fundo, líquidos dos custos da Oferta, nos Ativos Imobiliários. Dessa forma, foram projetados os rendimentos esperados com base na aplicação nesses ativos, a considerar uma curva evolutiva de alocação.

A análise considera que os rendimentos dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez (conforme definição indicada no Regulamento) serão distribuídos integralmente e mensalmente ao cotista, deduzidos dos tributos e despesas do Fundo.

A SPX SYN considerou que não haverá alterações significativas no cenário econômico nacional atualmente projetado, em especial no horizonte de investimento deste Estudo,



de 5 (cinco) anos. Cabe ressaltar, no entanto, que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Para a realização desse Estudo de Viabilidade, a Gestora utilizou dados econômico-financeiros históricos, a situação do mercado atual e premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da SPX SYN e do mercado existente à época do Estudo de Viabilidade, considerando inclusive os potenciais impactos da pandemia do Covid-19 e de seu agravamento, bem como bem como os efeitos da guerra entre Rússia e Ucrânia. Sendo assim, esse Estudo de Viabilidade não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. A Gestora não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

Aos investidores é recomendada a leitura do Prospecto Definitivo e do Regulamento do Fundo, especialmente a seção “Fatores de Risco”. Os investidores interessados em subscrever Cotas do Fundo estão sujeitos aos riscos descritos do Prospecto e no Regulamento do Fundo, os quais poderão afetar os resultados do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Gestora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma.

### **Pipeline**

Atualmente, possuímos 10 (dez) operações no pipeline que estão em estágio mais avançado de negociação. Tais operações foram submetidas a uma avaliação prévia pelo comitê de investimentos da SPX SYN, sem, no entanto, terem sido formalmente aprovadas.



**NÃO EXISTE, NO ÂMBITO DE TAIS OPERAÇÕES, QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE FIRMADO PELO FUNDO OU PELA GESTORA E NÃO EXISTE GARANTIA QUE OS INVESTIMENTOS EFETIVAMENTE ACONTECERÃO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS DETALHES DAS CONTRAPARTES E DAS LOCALIZAÇÕES DETALHADAS DAS GARANTIAS.** As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações. **A DESTINAÇÃO DE RECURSOS DESCRITA NO PROSPECTO É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.**

ATIVO	SEGMENTO	VOLUME DA OFERTA	RETORNO
CRI 1	Residencial	R\$ 100 MM	IPCA + 10,5%
CRI 2	Residencial	R\$ 4 MM	IPCA + 10,0%
CRI 3	Logístico	R\$ 163 MM	CDI + 1,5%
CRI 4	Residencial	R\$ 17 MM	IPCA + 12,0%
CRI 5	Residencial	R\$ 15 MM	IPCA + 12,7%
CRI 6	Residencial	R\$ 12 MM	IPCA + 13,0%
CRI 7	Residencial	R\$ 23 MM	IPCA + 12,0%
CRI 8	Residencial	R\$ 20 MM	CDI + 6,0%



<b>CRI 9</b>	Residencial	R\$ 290 MM	CDI + 4,0%
<b>CRI 10</b>	Residencial	R\$ 5 MM	IPCA + 13,0%

(Pipeline meramente indicativo, sem garantia de que os recursos serão aplicados necessariamente nesses ativos)

Considerando que as negociações relacionadas aos ativos acima descritos estão em andamento e possuem confidencialidade, é possível que as condições finais de aquisição sejam divergentes daquelas consideradas neste Estudo de Viabilidade. Nesse sentido, além das características descritas acima, devido à confidencialidade das operações que ainda estão em negociações, as demais características dos referidos ativos, bem como maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente.

#### **Expectativa de rendimento da carteira**

Por meio do Estudo, e ao considerar as premissas da Gestora e demais considerações apresentadas, inclusive a alocação eventual no pipeline, o *dividend yield* projetado para o cotista no primeiro ano será de 15,4%:

(valores em R\$)	Premissa de Alocação (%)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Ativos-Alvo</b>	<b>320.419.352</b>	<b>338.003.763</b>	<b>354.306.743</b>	<b>372.205.703</b>	<b>391.008.887</b>
FII	10,0%	32.041.935	33.800.376	35.430.674	37.220.570	39.100.889
CRI	65,0%	208.272.579	219.702.446	230.299.383	241.933.707	254.155.777
Imóveis	10,0%	32.041.935	33.800.376	35.430.674	37.220.570	39.100.889
FIDC/Debêntures	0,0%	0	0	0	0	0
Ações	10,0%	32.041.935	33.800.376	35.430.674	37.220.570	39.100.889
Caixa	5,0%	16.020.968	16.900.188	17.715.337	18.610.285	19.550.444



Rendimento	43.076.773	43.338.329	40.878.317	42.943.418	44.283.834
Ganho de Capital	5.494.735	5.558.182	5.310.949	5.579.249	5.767.219
Custos e Despesas	(2.563.355)	(2.704.030)	(2.834.454)	(2.977.646)	(3.128.071)
<b>Resultado Líquido FII</b>	<b>46.008.154</b>	<b>46.192.480</b>	<b>43.354.812</b>	<b>45.545.022</b>	<b>46.922.982</b>
Distribuição	43.707.746	43.882.856	41.187.072	43.267.771	44.576.833
Número de cotas	3.314.540	3.314.540	3.314.540	3.314.540	3.314.540
Distribuição/cota	13,19	13,24	12,43	13,05	13,45
Dividend Yield (Patrimonial)	13,7%	13,7%	12,9%	13,6%	14,0%
Cota Patrimonial Final do Período	101,98	106,89	112,29	117,97	123,91
Retorno Total Nominal	15,4%	18,6%	18,0%	18,6%	19,0%


**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

São Paulo, 14 de julho de 2023.

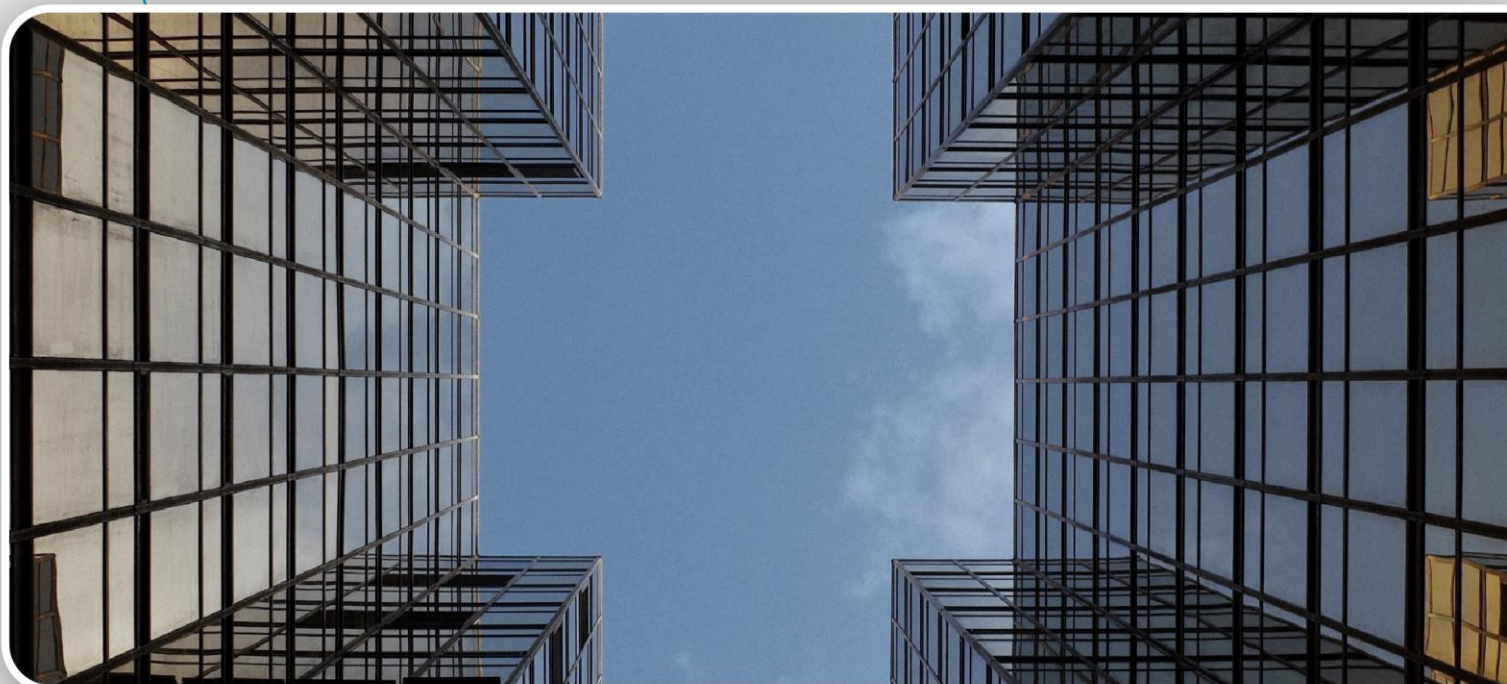
**SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

DocuSigned by:  
  
 B274ABF851EC458...

Nome: Pedro Marcio Daltro dos Santos  
 Cargo: Diretor

DocuSigned by:  
  
 5DDB14147DAC463...

Nome: Katherine Prado Pires Albuquerque  
 Cargo: Diretora



**PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE NOVAS COTAS DA 2ª EMISSÃO DO**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
SPX SYN MULTIESTRATÉGIA**