

ESTE PROSPECTO DE LISTAGEM NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE A OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO FOI ENCERRADA EM 13 DE MARÇO DE 2024, E FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DE REGISTRO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476/2009. ESTE PROSPECTO É DIVULGADO VISANDO A LIBERAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO À NEGOCIAÇÃO ENTRE INVESTIDORES EM GERAL, NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, NOS TERMOS DO ART. 15, §2º DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476/09.

**PROSPECTO DO**  
**ZAGROS MULTIELSTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ nº 45.188.066/0001-95**

Registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob o código 0322121, em 26 de setembro de 2022

**Código ISIN: BRZAGHCTF007**

**Código de Negociação na B3: ZAGH11**

**Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa – Segmento: Logístico**

**Administradora**

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

CNPJ Nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, 501, 5º andar, CEP 22250-010  
Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro



O **ZAGROS MULTIELSTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, Fundo de investimento imobiliário, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução 175” e “CVM”), com prazo de duração indeterminado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 45.188.066/0001-95 (“Fundo”), representado por sua administradora **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, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o n.º 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 n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”).

O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio de “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – BRICK 100” celebrado, em 31 de janeiro de 2022, (“Instrumento Particular de Constituição do Fundo”), conforme alterado por meio (i) do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 10” celebrado em 20 de setembro de 2022 (“Instrumento de 1ª Alteração”), cujo regulamento em vigor encontra-se como anexo (“Regulamento”). A primeira emissão de cotas do Fundo foi aprovada conforme deliberado pela Administradora por meio do Instrumento de 1ª Alteração.

O Fundo teve seu registro de constituição e funcionamento automaticamente deferido pela CVM em 26 de setembro de 2022 sob o nº 0322121.

O Fundo tem por objeto a aplicação de seus recursos em ativos que atendam à política de investimento do Fundo, nos

termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

O Fundo é gerido pela **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Campos Bicudo, n.º 98, Cj. 22, inscrita no CNPJ n.º 10.790.817/0001-64, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º 10.555, de 26 de agosto de 2009, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao FUNDO ("Gestor").

Este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico- financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

O Fundo realizou a distribuição pública, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476") da primeira emissão de Cotas, em série única, que foi encerrada com a distribuição parcial de 464.596 (quatrocentos e sessenta e quatro mil e quinhentas e noventa e seis) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma que foram integralizadas, totalizando, no momento da integralização, o valor de R\$ 46.459.600,00 (quarenta e seis milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil e seiscentos reais), tendo ultrapassado, portanto, o valor mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) determinado na oferta.

**A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA E LIDERADA PELA ADMINISTRADORA, NA QUALIDADE DE COORDENADORA DA OFERTA ("COORDENADORA LÍDER"), MEDIANTE ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À REFERIDA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO À ADMINISTRADORA.**

**AS COTAS FORAM REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.**

Nos termos do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 476, as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário entre investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, Fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor ("Investidores").

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

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" nas páginas 43 a 56 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

A autorização para funcionamento do Fundo não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua instituição administradora, de sua política de investimentos, do empreendimento que constituir seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas. O Fundo poderá vir a contratar operações com derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para os cotistas do Fundo. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Gestor ou de suas respectivas partes relacionadas, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

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

**NO ÂMBITO DA 1ª OFERTA DE COTAS, TODO COTISTA, AO SUBSCREVER AS COTAS DO FUNDO E INGRESSAR NO FUNDO, ATESTOU, POR MEIO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU**

EXEMPLAR DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS”, VIGENTE DESDE 23 DE MAIO DE 2019 (“Código ANBIMA”). O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA EM RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NO FUNDO, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM ESTE PROSPECTO E O REGULAMENTO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

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

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS FUTUROS.

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

A data do presente Prospecto é 02 de abril de 2024.



Administradora



Gestor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

### Sumário

|        |                                                                                           |                              |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1.     | DEFINIÇÕES.....                                                                           | 8                            |
| 2.     | IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO ..... | 13                           |
| 2.1    | IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO .....                                            | 13                           |
| 2.1.1. | Administradora.....                                                                       | 13                           |
| 2.1.2. | Gestor .....                                                                              | 13                           |
| 2.1.3. | Coordenadora Líder da 1ª Emissão .....                                                    | 13                           |
| 2.1.4. | Auditores Independentes responsáveis.....                                                 | 14                           |
| 2.1.5. | Escriturador .....                                                                        | 14                           |
| 2.1.6. | Breve Descrição da Administradora.....                                                    | 14                           |
| 2.1.7. | Declarações da Administradora .....                                                       | 14                           |
| 2.1.8. | Breve Descrição do Gestor .....                                                           | 15                           |
| 3.     | INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO.....                                                       | 17                           |
| 3.1.   | HISTÓRICO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS.....                               | 17                           |
| 3.2.   | CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO.....                                                     | 17                           |
| 3.3.   | POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....                                                            | 18                           |
| 3.4.   | DAS COTAS.....                                                                            | 19                           |
| 3.5.   | DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....                                                        | 21                           |
| 3.6.   | DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....                                            | 22                           |
| 3.7.   | DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DO GESTOR.....          | 23                           |
| 3.8.   | DA REMUNERAÇÃO.....                                                                       | 30                           |
| 3.9.   | DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA.....                                        | 32                           |
| 3.10.  | DA ASSEMBLEIA GERAL.....                                                                  | 33                           |
| 3.11.  | DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....                                                       | 36                           |
| 3.12.  | DA DISSOLUÇÃO DO FUNDO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....                                     | 37                           |
| 3.13.  | RENTABILIDADE MENSAL DO FUNDO ATÉ A PRESENTE DATA .....                                   | 38                           |
| 3.14.  | HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO.....                                           | 39                           |
| 3.15.  | DESCRIÇÃO DOS ATIVOS ATUALMENTE INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....                   | 39                           |
| 3.16.  | DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO .....                                                           | 40                           |
| 3.17.  | ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO EM BOLSA DE VALORES.....                         | 41                           |
| 3.18.  | TRIBUTAÇÃO DO FUNDO.....                                                                  | 41                           |
| 3.19.  | TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES.....                                                          | 43                           |
| 3.20.  | TRIBUTAÇÃO DO IOF/TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS .....                                     | Error! Bookmark not defined. |
| 3.21.  | TRIBUTAÇÃO DO IOF/CÂMBIO.....                                                             | Error! Bookmark not defined. |

|       |                                                                                                                                                    |                              |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 3.22. | DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO.....                                                                                                  | 44                           |
| 4.    | FATORES DE RISCO .....                                                                                                                             | 46                           |
| 4.1.  | RISCO DE MERCADO.....                                                                                                                              | 46                           |
| 4.2.  | FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES .....                                                                                                           | 46                           |
| 4.3.  | RISCO RESULTANTE DO IMPACTO DE PANDEMIA MUNDIAL.....                                                                                               | Error! Bookmark not defined. |
| 4.4.  | RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO.....                                                                                              | 46                           |
| 4.5.  | RISCO REGULATÓRIO.....                                                                                                                             | 46                           |
| 4.6.  | RISCO DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO .....                                                                                          | 47                           |
| 4.7.  | RISCO DO USO DE DERIVATIVOS .....                                                                                                                  | 47                           |
| 4.8.  | RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE .....                                                                                                     | 48                           |
| 4.9.  | RISCO DO INVESTIMENTO NOS ATIVOS FINANCEIROS .....                                                                                                 | 48                           |
| 4.10. | RISCO JURÍDICO .....                                                                                                                               | 48                           |
| 4.11. | RISCO DO SETOR IMOBILIÁRIO .....                                                                                                                   | 49                           |
| 4.12. | RISCO DE VACÂNCIA DOS IMÓVEIS.....                                                                                                                 | 49                           |
| 4.13. | RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA.....                                                                                                             | 49                           |
| 4.14. | RISCOS DO PRAZO.....                                                                                                                               | 50                           |
| 4.15. | RISCO DE CRÉDITO .....                                                                                                                             | 50                           |
| 4.16. | RISCO RELACIONADO ÀS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI .....                                                                                             | 50                           |
| 4.17. | RISCO INERENTE À TITULARIDADE DE IMÓVEIS EM RAZÃO DA EXECUÇÃO DE GARANTIAS.....                                                                    | 51                           |
| 4.18. | COBRANÇA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS FINANCEIROS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO ..... | 51                           |
| 4.19. | RISCO DE DESENQUADRAMENTO.....                                                                                                                     | 51                           |
| 4.20. | RISCO AMBIENTAL .....                                                                                                                              | 52                           |
| 4.21. | RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DE OFERTA DAS COTAS .....                                                     | 52                           |
| 4.22. | RISCO RELACIONADO À POSSIBILIDADE DE O FUNDO ADQUIRIR ATIVOS ONERADOS .....                                                                        | 52                           |
| 4.23. | RISCO RELACIONADO ÀS GARANTIAS DOS OUTROS ATIVOS.....                                                                                              | 53                           |
| 4.24. | RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUÓRUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....                                           | 53                           |
| 4.25. | RISCO DE GOVERNANÇA .....                                                                                                                          | 53                           |
| 4.26. | INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO .....                                                                                                         | 53                           |
| 4.27. | RISCOS TRIBUTÁRIOS.....                                                                                                                            | 54                           |
| 4.28. | RISCOS RELATIVOS AOS CRI, ÀS LCI, ÀS LH E ÀS LIG .....                                                                                             | 55                           |
| 4.29. | RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA .....                                                                                          | 55                           |
| 4.30. | RISCO DE PAGAMENTO DA TAXA DE PERFORMANCE E MULTA EM CASO DE DESTITUIÇÃO DO GESTOR SEM JUSTA CAUSA .....                                           | 55                           |
| 4.31. | RISCOS DO DESEMPENHO PASSADO NÃO INDICAR POSSÍVEIS RESULTADOS FUTUROS.....                                                                         | 56                           |

|                                                     |                                                                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.32.                                               | RISCOS DE LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS .....                                                                     | 56        |
| 4.33.                                               | RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS .....                                                                         | 56        |
| 4.34.                                               | RISCO DE ALTERAÇÕES NA LEI DE LOCAÇÕES .....                                                                    | 56        |
| 4.35.                                               | RISCO DE CHAMADAS ADICIONAIS DE CAPITAL.....                                                                    | 56        |
| 4.36.                                               | RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO .....                                                 | 57        |
| 4.37.                                               | RISCO RELATIVO À EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA ..... | 57        |
| 4.38.                                               | RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULBERIZAÇÃO .....                                                              | 57        |
| 4.39.                                               | RISCO DECORRENTE DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO PARA OUTROS FUNDOS DE INVESTIMENTO.....             | 57        |
| 4.40.                                               | NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS.....                                                         | 57        |
| 4.41.                                               | RISCOS DE FLUTUAÇÕES NO VALOR DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....                               | 58        |
| 4.42.                                               | RISCO RELATIVOS AO PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS ATIVOS .....                                 | 58        |
| 4.43.                                               | CLASSE ÚNICA DE COTAS.....                                                                                      | 59        |
| 4.44.                                               | VALOR DE MERCADO DAS COTAS.....                                                                                 | 59        |
| 4.45.                                               | RISCOS RELACIONADOS À LEI ANTICORRUPÇÃO BRASILEIRA .....                                                        | 59        |
| 4.46.                                               | RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO .....                                                               | 59        |
| 5.                                                  | DA SITUAÇÃO FINANCEIRA.....                                                                                     | 61        |
| 6.                                                  | RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO.....                                                      | 63        |
| 6.1.                                                | Relacionamento entre a Administradora com o Gestor. ....                                                        | 63        |
| 6.2.                                                | Relacionamento entre a Administradora com o Escriturador. ....                                                  | 63        |
| 6.3.                                                | Relacionamento entre a Administradora com o Auditor Independente.....                                           | 63        |
| 6.4.                                                | Relacionamento entre a Administradora com o Custodiante. ....                                                   | 63        |
| 7.                                                  | INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....                                                                                 | 65        |
| 8.                                                  | COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO ATUAL DOS COTISTAS DO FUNDO .....                                                     | 67        |
| <b>ANEXOS</b>                                       |                                                                                                                 |           |
|                                                     | .....                                                                                                           |           |
|                                                     | .....68                                                                                                         |           |
| <b>ANEXO I – REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO .....</b> |                                                                                                                 | <b>70</b> |

## 1. DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, conforme definido abaixo, as definições listadas nesta seção, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1ª Emissão</b>                   | <p>Primeira emissão de cotas do Fundo, encerrada em 13 de março de 2024, por meio da qual foram ofertadas até 1.000.000 (um milhão) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM nº 476, observada ainda a possibilidade de distribuição parcial, atingindo o montante total de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).</p> <p>No âmbito da 1ª Emissão foram subscritas um total de 464.596 (quatrocentos e sessenta e quatro mil e quinhentas e noventa e seis) cotas até o momento, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando, no momento da integralização, o valor de R\$ 46.459.600,00 (quarenta e seis milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil e seiscentos reais), tendo ultrapassado, portanto, o valor mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) determinado na oferta.</p> |
| <b>Administradora</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, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ3 sob o n.º 59.281.253/0001-23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ANBIMA</b>                       | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Assembleia Geral de Cotistas</b> | É a assembleia geral de Cotistas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Ativos</b>                       | São os Ativos Alvo determinados na política de investimento do Fundo, constante no Regulamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ativos de Liquidez</b>           | São cotas de Fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, liquidez compatível com as necessidades do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Ativos Imobiliários</b>          | São os imóveis e as SPE, quando referidas em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Auditor Independente</b>         | GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA, auditor independente autorizado pela CVM, inscrito no CNPJ sob o nº 10.830.108/0001-65, com sede na rua Avenida Eng Luiz Carlos Berrini, 105, Conj 121 Torre 4, CIDADE MONCOES, SAO PAULO - SP, 04571-900, responsável pelas demonstrações financeiras do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B3</b>                              | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.                                                                                               |
| <b>Banco Central</b>                   | Banco Central do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Brasil ou País</b>                  | República Federativa do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Capital Autorizado</b>              | O montante adicional máximo limitado ao equivalente à R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) no qual a Administradora, observada a recomendação prévia do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas. |
| <b>Carteira</b>                        | A carteira de investimento do Fundo, que será composta pelos Ativos, nos termos do Regulamento.                                                                                                                                                                                                          |
| <b>CNPJ</b>                            | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Código ANBIMA</b>                   | O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros vigente a partir de 23 de maio de 2019.                                                                                                                                                                     |
| <b>Gestor</b>                          | <b>ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Campos Bicudo, n.º 98, Cj. 22, inscrita no CNPJ n.º 10.790.817/0001-64                                                                                                                         |
| <b>Coordenadora Líder da 1ª Oferta</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, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ3 sob o n.º 59.281.253/0001-23                                      |
| <b>Cotas</b>                           | Cotas emitidas pelo Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Cotistas</b>                        | Os detentores das Cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Custodiante</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, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ3 sob o n.º 59.281.253/0001-23.                                     |
| <b>CVM</b>                             | Comissão de Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Dia(s) Útil(eis)</b>                | Qualquer dia exceto Sábado, Domingo ou feriado nacional.                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Direitos Reais</b>              | Quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criados por lei, relacionados a bens imóveis.                                                                                                                                                           |
| <b>Encargos do Fundo</b>           | São os custos e despesas descritas na Resolução 175, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pela Administradora, do Patrimônio Líquido.                                                                                                                                           |
| <b>Escriturador</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, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ3 sob o n.º 59.281.253/0001-23.                           |
| <b>Estudo de Viabilidade</b>       | Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>FII</b>                         | Fundos de Investimentos Imobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Fundo</b>                       | <b>O ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</b>                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Instrução CVM nº 476</b>        | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Resolução CVM nº 175</b>        | Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas resoluções CVM nº 181/23, 184/23, 187/23 e 200/24.                                                                                                                                                       |
| <b>Instrumento de 1ª Alteração</b> | “INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 100” celebrado em 20 de setembro de 2022.                                                                                                                                                     |
| <b>Investidores</b>                | Pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como Fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo. |
| <b>Patrimônio Líquido</b>          | O patrimônio líquido do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Política de Investimento</b>    | A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no Capítulo III do Regulamento.                                                                                                                                                                |
| <b>Prospecto</b>                   | É o presente Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Regulamento</b>                 | Regulamento do Fundo, datado de 20 de setembro de 2022.                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                |                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Reserva de Contingência</b> | A reserva de contingência formada pela Administradora para arcar com as despesas extraordinárias. Entendem-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. |
| <b>SELIC</b>                   | Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais.                                                                                                                                        |
| <b>SPE</b>                     | Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII.                                                                                                             |
| <b>Taxa de Administração</b>   | A taxa devida à Administradora pela prestação dos serviços de administração do Fundo.                                                                                                                              |
| <b>Taxa de Performance</b>     | A taxa devida ao Gestor a título de taxa de performance.                                                                                                                                                           |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO**

### **2.1 IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO**

#### **2.1.1. Administradora**

Nome: **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
CNPJ nº: 59.281.253/0001-23  
Endereço comercial: Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar  
Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro  
CEP: 22250-040

Diretor Responsável pela administração do Fundo:

Nome: Gustavo Piersanti  
Telefone: (21) 3262-9600  
ol-reguladores@btgpactual.com  
E-mail: [ol-juridico@btgpactual.com](mailto:ol-juridico@btgpactual.com)

Pessoa responsável pelo atendimento na sede da Administradora:

Nome: Lorena Saporì  
Telefone: (21) 3262-9600  
ol-reguladores@btgpactual.com  
E-mail: [ol-juridico@btgpactual.com](mailto:ol-juridico@btgpactual.com)

#### **2.1.2. Gestor**

Nome: **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A**  
CNPJ nº: 10.790.817/0001-64  
Endereço comercial: Rua Campos Bicudo, n.º 98, Cj. 22,  
2º Andar, sala 1, Jardim Europa – São Paulo/SP  
CEP: 04536-010

#### **2.1.3. Coordenadora Líder da 1ª Emissão**

Nome: **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
CNPJ nº: 59.281.253/0001-23  
Endereço comercial: Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar  
Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro  
CEP: 22250-040

#### **2.1.4. Auditores Independentes responsáveis**

Nome: **GRANT THORTON**  
CNPJ nº: 10.830.108/0001-65  
Endereço comercial: Avenida Eng Luiz Carlos Berrini, 105, Conj 121 Torre 4, Cidade Monções, São Paulo - SP, 04571-900  
Contato : Silbert Christo Sasdelli

#### **2.1.5. Escriturador**

Nome: **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
CNPJ nº: 59.281.253/0001-23  
Endereço comercial: Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar  
Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro  
CEP: 22250-040  
Telefone: (21) 3262-9600  
Contato : Lorena Saporì

#### **2.1.6. Breve Descrição da Administradora**

O **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, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o n.º 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 n.º 8.695, de 20 de março de 2006.

Atualmente, conta com escritórios distribuídos em três continentes oferecendo um amplo portfólio de serviços financeiros a uma base de clientes brasileiros e internacionais, incluindo empresas, investidores institucionais, governos, indivíduos de alta renda e mais recentemente, clientes de varejo.

O Banco BTG Pactual conta com aproximadamente 6.300 profissionais e escritórios em três continentes: América do Sul (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Recife, Porto Alegre, Curitiba, Medellín, Bogotá, Barranquilla, Lima, Buenos Aires e Santiago), América do Norte (Nova Iorque, Miami, Atlanta, Stamford e Cidade do México), Europa (Londres e Lisboa).

#### **2.1.7. Declarações da Administradora**

A Administradora declara, nos termos do art. 56 da Instrução CVM nº 400, que (i) este Prospecto contém informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (ii) as informações prestadas e contidas neste Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo, se responsabilizando pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado neste documento; e (iii) as informações fornecidas ao mercado integrantes deste Prospecto, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo.

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

#### **2.1.8. Breve Descrição do Gestor**

A Zagros Capital Gestão de Recursos S.A. foi constituída em março de 2009, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.555, de 26 de agosto de 2009.

A Zagros Capital é uma gestora de recursos independente, focada na gestão de Fundos imobiliários e wealth. Além da gestão de Fundos imobiliários, a Zagros tem como áreas de atuação a gestão patrimonial, consultoria e estruturação de negócios imobiliários.

A Zagros busca independência, robustez e consistência na geração de negócios imobiliários que gerem valor aos seus investidores.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **3. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO**

*As informações contidas nesta Seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra no anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.*

#### **3.1. HISTÓRICO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS**

3.1.1. O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, conforme alterado por meio do Instrumento de 1ª Alteração, cujo Regulamento em vigor encontra-se como anexo ao Instrumento de 1ª Alteração.

3.1.2. O Fundo teve seu registro de constituição e funcionamento automaticamente deferido pela CVM em 26 de setembro de 2022.

3.1.3. De acordo com o Regulamento do Fundo, conforme alterado pelo Instrumento de 1ª Alteração, foi deliberada a 1ª Emissão, por meio da qual foram ofertadas até 1.000.000 (um milhão) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM nº 476, observada ainda a possibilidade de distribuição parcial, atingindo o montante total de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

3.1.4. A 1ª Emissão foi encerrada em 13 de março de 2024, no âmbito da qual foram subscritas e integralizadas 464.596 (quatrocentos e sessenta e quatro mil e quinhentas e noventa e seis) cotas até o momento, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando, no momento da integralização, o valor de R\$ 46.459.600,00 (quarenta e seis milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil e seiscentos reais), tendo ultrapassado, portanto, o valor mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) determinado na oferta.).

#### **3.2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO**

3.2.1. O Fundo está inscrito no CNPJ sob o nº 45.188.066/0001-95, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, com prazo de duração indeterminado, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como Fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

Fundo

3.2.2. O Fundo tem por objeto a aplicação dos recursos nos seguintes ativos: certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); letras hipotecárias ("LH"); letras de crédito imobiliário ("LCI"); certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de Fundos de investimento, notas promissórias, 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; ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de investimento imobiliário; outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido); ativos prontos, localizados dentro do território da República Federativa do Brasil, para desenvolvimento, reforma ou retrofit, tais como, mas não se limitando a: (a) lajes corporativas e salas comerciais;

(b) apartamentos e casas residenciais; (c) terrenos; (d) edifícios comerciais e residenciais; (e) galpões; (f) condomínios residenciais, comerciais e logísticos; (g) imóveis rurais; e (h) quotas ou ações de sociedades de propósito específico (SPEs) ou sociedade em conta de participação (SCPs) que invistam nos ativos listados acima, desde que seu propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FIs, conforme Instrução CVM 472. (“Bens Imóveis”); quaisquer direitos reais sobre Bens Imóveis; e cotas de outros Fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FIs”).

### 3.3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.3.1. Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, ou, conforme o caso, pela Administradora, observada a orientação prévia do Gestor, segundo uma política de investimento, de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de rendimentos periódicos e ganho de capital, FundoFundopela negociação dos Ativos Alvo, sendo vedada a realização de operações de day-trade.

FundoFundoFundoFundoFundo

3.1.1. Caso os investimentos do Fundo em Outros Ativos e em Ativos de Liquidez ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre Fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

3.1.2. A Administradora poderá, observada a recomendação prévia do Gestor e independentemente de anuência dos cotistas ou da Assembleia Geral, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- I. Realizar melhorias e investimentos nos Ativos Imobiliários investidos;
- II. Decidir pela celebração, alteração, resolução, rescisão, renovação ou não, prorrogação ou não, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos celebrados com locatários, prestadores de serviço e outros pertinentes aos empreendimentos imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar o patrimônio do Fundo;
- III. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para ou do patrimônio do Fundo;
- IV. Observada a legislação vigente, alugar, arrendar, de qualquer outra forma explorar ou alienar os ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo para os cotistas ou, ainda, a pessoas das quais o Fundo venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que o faça com observância do Regulamento e das condições de mercado.

3.1.3. As aquisições e alienações realizadas pela Administradora, em nome do Fundo, serão de acordo com a legislação em vigor, observada a recomendação prévia do Gestor do Fundo, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso determinada aquisição não atenda a Política de Investimento descrita no Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do Fundo, na forma do Regulamento.

3.1.4. O Fundo poderá, mediante prévia recomendação do Gestor, contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.1.5. A Administradora, observada a recomendação prévia do Gestor do Fundo, poderá ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, os créditos decorrentes de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície, alienação ou qualquer outro negócio jurídico atinente aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza.

3.1.6. Observada a recomendação prévia do Gestor, o Fundo poderá realizar acessões, reformas, melhorias ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração econômica ou eventual comercialização.

3.1.7. A Administradora, observada a recomendação prévia do Gestor do Fundo, poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, conforme permitido pela regulamentação aplicável.

3.1.8. O Fundo poderá alienar livremente os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes do seu patrimônio, observando-se o disposto no Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

3.1.9. Observando-se na legislação e regulamentação em vigor, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico- financeiro dos empreendimentos imobiliários, ou por qualquer outro motivo, não estiver aplicada nos ativos do item 3.3.3. deste Prospecto, deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez, a exclusivo critério da Administradora.

3.1.10. O Fundo poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender às suas necessidades de liquidez.

## **3.2. DAS COTAS**

3.2.1. As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

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

3.2.3. A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

3.2.4. O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

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

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

3.2.7. O Cotista:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
  - II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.
- 3.2.8. Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, observadas as regras de tributação dispostas neste Prospecto.
- 3.2.9. A Administradora, observada a recomendação prévia do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, desde que limitadas ao montante adicional máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), devendo, ainda, observar o disposto no item abaixo ("Capital Máximo Autorizado").
- 3.2.10. Sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas cotas pela Administradora, observado o limite do Capital Máximo Autorizado, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua Política de Investimento e observado que:
- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, 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; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;
  - II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que, a critério da ADMINISTRADORA, 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 e da instituição escrituradora das cotas;Fundo
  - III. Em nova emissão, a critério da Administradora, sob recomendação do Gestor, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
  - IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;
  - V. É admitido que, nas novas emissões de cotas, seja admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que

couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400;

VI. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

- 3.2.11. As ofertas públicas de distribuição de cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nas condições especificadas no ato da Administradora que deliberou pela nova oferta ou em ata de Assembleia Geral de cotistas, e serão realizadas de acordo com os ditames da regulamentação vigente.
- 3.2.12. O Fundo poderá realizar emissões privadas de cotas, nos termos previstos na regulamentação aplicável.
- 3.2.13. As cotas de cada nova emissão do Fundo deverão ser integralizadas à vista, no ato da subscrição ou via chamada de capital, em moeda corrente nacional, nos termos do respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento, conforme o caso e conforme aplicável, e na forma do Regulamento, não sendo permitidas cotas fracionárias.
- 3.2.14. Uma vez totalmente integralizadas, as cotas do Fundo poderão ser negociadas pelos cotistas, em mercado organizado, nos termos deste Artigo e em conformidade com a legislação e regulamentação aplicáveis.
- 3.2.15. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial quanto às disposições relativas à Política de Investimento.
- 3.2.16. Em caso de cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na referida Instrução.
- 3.2.17. A Administradora, observada a orientação prévia do Gestor, poderá solicitar a listagem do Fundo e a admissão à negociação de suas cotas em quaisquer mercados organizados administrados pela B3, caso em que as cotas do Fundo, depois de totalmente integralizadas, poderão ser negociadas pelos cotistas em tais mercados organizados de valores mobiliários. A negociação das cotas poderá ser realizada por meio da negociação em qualquer dos mercados organizados da B3 em que as cotas estejam admitidas à negociação, na forma da regulamentação aplicável.
- 3.2.18. A oferta pública da 1ª Emissão de cotas do Fundo foi realizada por meio da Coordenadora Líder da 1ª Emissão, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, contando ainda com a Administradora no consórcio de distribuição como outra coordenadora da oferta da 1ª Emissão. As demais emissões de Cotas do Fundo serão realizadas por meio de instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários a serem definidas oportunamente quando de suas respectivas aprovações.

### **3.3. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

- 3.3.1. O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.
- 3.3.2. A data do encerramento do exercício do Fundo será no dia 30 de junho de cada ano.

- 3.3.3. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.
- 3.3.4. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

### **3.4. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

3.4.1. 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 (“Montante Mínimo de Distribuição”)

3.4.2. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

3.4.3. Os 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, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do item 3.6.1, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador:

I. reinvestidos em Ativos de Liquidez e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, em qualquer das Datas de Distribuição; e

II. destinados à Reserva de Contingência, conforme definido abaixo, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo, e/ou (iii) descritas no item 3.4.5.

3.4.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste Artigo 15 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.

3.4.5. 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 caput deste Artigo 15.

3.4.6. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

### **3.5. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DO GESTOR**

#### **3.5.1. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:**

- I. executar as decisões de investimento do Gestor, salvo se manifestamente em desacordo com a regulamentação aplicável e/ou com a política de investimento prevista neste Regulamento, ocasião em que a Administradora deverá justificar, por escrito, sua recusa;
- II. 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;
- III. 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 Alvo: a) não integram o ativo do administrador; (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;
- IV. 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 contratados nos termos deste Regulamento;
- V. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, observando o que dispõe o §6º, Art. 16, do Regulamento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- VI. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VII. 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;
- VIII. administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- IX. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- X. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

XI. 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;

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

XIII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XIV. 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 cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, sendo ao administrador vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo;

XV. observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XVI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

XVII. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos, bem como as recomendações do gestor;

I.

XVIII. 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;

XIX. elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;

II.

XX. realizar amortizações de cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser deliberado pelo Gestor;

III.

XXI. constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pelo Gestor;

IV.

XXII. contratar a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação, conforme orientação do Gestor; e

V.

XXIII. sem prejuízo dos poderes do 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 diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do Fundo.

3.5.2. O Gestor se obriga a, sem prejuízo das demais obrigações previstas no Regulamento, legislação e regulamentação aplicável, o Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, cabendo-lhe:

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os valores mobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

II. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

III. monitorar os investimentos nos ativos descritos na Política de Investimentos constante Regulamento do Fundo.

IV. identificar, avaliar e acompanhar os imóveis e SPEs que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, que identifiquem: a. a Complexidade operacional; b. Quadro societário da Sociedade de Propósito Específico (SPE); c. Estrutura de governança existente; e d. como são tratadas as questões jurídicas do empreendimento/SPE;

V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos imóveis e SPEs integrantes do patrimônio do Fundo e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e SPEs, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

VII. sugerir a Administradora modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

VIII. acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do Fundo;

IX. discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

X. monitorar os investimentos em imóveis e SPEs realizados pelo Fundo;

XI. recomendar a Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis e em SPEs;

- XII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo na área imobiliária;
- XIII. representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- XIV. recomendar a Administradora a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sua valorização.
- XV. prestar a Administradora as informações necessárias para a administração do Fundo na forma, nos prazos e de acordo com os procedimentos previstos neste Contrato, no Regulamento e na legislação em vigor;
- XVI. fornecer à Administradora, sempre que justificadamente solicitado, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o Fundo, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões/estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelos Fundos;
- XVII. manter registros apropriados a respeito das decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o Fundo, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados da efetiva realização destas, bem como fornecê-los à Administradora sempre que por este justificadamente solicitado;
- XVIII. informar no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis à Administradora, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o Fundo, devendo encaminhar, semestralmente, à Administradora relatório processual emitido pelo escritório responsável pela causa, contendo todas as informações relevantes, bem como encaminhar prontamente à Administradora todas as informações e atualizações acerca dos referidos processos a que venha a ter conhecimento e/ou acesso;
- XIX. remeter à Administradora, em tempo hábil para o atendimento, notificações, avisos, autos de infração, multas ou qualquer outra penalidade aplicada pelas autoridades fiscalizadoras, decorrentes das atividades desenvolvidas pela Administradora, para que este assuma a defesa nesses procedimentos ou, se não for possível, forneça os subsídios necessários para que o Gestor defenda os interesses do Fundo;
- XX. disponibilizar anualmente à Administradora, ou sempre que solicitado, lista com toda sua estrutura societária, incluindo as sociedades na qual o Gestor tenha influência significativa, nos termos da legislação aplicável. Qualquer alteração deverá ser informada pelo Gestor à Administradora no prazo de 5 (cinco) dias úteis;
- XXI. adotar e manter procedimentos internos para monitorar e prevenir a ocorrência de situações de conflito de interesses, obrigando-se a informar previamente à Administradora acerca de qualquer operação pretendida no âmbito das carteiras do Fundo que possa gerar

uma situação de conflito de interesses, potencial ou efetivo, com o Fundo e/ou seus Cotistas;

XXII. adotar e manter procedimentos internos para identificar e monitorar as operações realizadas pelo Fundo com partes relacionadas, devendo informar previamente à Administradora a intenção de realizar tais operações;

XXIII. adotar e manter política de gestão de riscos que permita o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes a carteira do Fundo, nos termos da regulamentação em vigor;

XXIV. adotar políticas, procedimentos e controles internos necessários para que a liquidez da carteira do Fundo seja compatível com: (i) a composição da carteira do Fundo; e (ii) o cumprimento das obrigações do Fundo;

XXV. elaborar e manter manual de liquidez devidamente atualizado junto à ANBIMA;

XXVI. encaminhar à Administradora, nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes à respectiva assinatura, cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo, sem prejuízo do envio, nas formas e horários estabelecidos neste Contrato, de informações adicionais que lhe permitam o correto cumprimento de suas obrigações legais e regulamentares para com o Fundo;

XXVII. manter registro atualizado e em perfeita ordem, passível de comprovação e de verificação a qualquer tempo pela Administradora, órgãos reguladores e/ou autorreguladores, das receitas e/ou reembolsos a título de devoluções, bem como de rebates de taxas de corretagem, originários das operações realizadas pelo Fundo;

XXVIII. realizar a alocação nos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo por intermédio de instituições autorizadas, conforme lista a ser estabelecida pela Administradora, devendo encaminhar as notas de corretagem e de compra / venda de títulos e valores mobiliários, e outros ativos que eventualmente receber, para guarda na Administradora, o qual poderá repassá-las ao Custodiante;

XXIX. realizar as operações do Fundo a preço justo, fornecendo à Administradora, sempre que solicitado, justificativas quanto ao racional de preço adotado, bem como as evidências cabíveis;

XXX. manter políticas e procedimentos internos para seleção, contratação e monitoramento dos intermediários e demais prestadores de serviços que venham a ser contratados pelo Gestor com o intuito de realizar operações relacionadas à atividade de gestão do Fundo;

XXXI. registrar junto à ANBIMA sua política de voto, mantendo a mesma devidamente atualizada, cabendo ainda, ao Gestor, informar à Administradora, até o 2º (segundo) dia útil de cada mês (referente ao mês anterior), com relação às assembleias dos ativos detidos pelo Fundo: (i) resumo do teor dos votos proferidos; (ii) justificativa sumária dos votos proferidos; ou (iii) razões sumárias para a sua abstenção ou não comparecimento;

XXXII. ainda em relação à política de voto, monitorar e controlar as convocações das assembleias gerais dos emissores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, cadastrando, sempre que possível, o seu endereço para recebimento das mesmas;

XXXIII. fornecer as informações razoavelmente solicitadas pela Administradora para fins do exercício do dever de fiscalizar estabelecido na regulamentação em vigor;

XXXIV. assegurar previamente a cada operação de movimentação de ativos que os mesmos não se encontram bloqueados em margem, adotando, sempre que for o caso, com as cautelas necessárias, todas as providências para o seu tempestivo desbloqueio, sob pena de não serem liquidadas as referidas operações;

XXXV. comunicar imediatamente a Administradora sobre todas as informações, análises, fatos e eventos não sujeitos a obrigação de confidencialidade de que tome conhecimento que possam vir a ocasionar provisões ou prejuízos ou que possam impactar o apreçamento de ativos da carteira do Fundo;

XXXVI. repassar aos distribuidores contratados pelo Fundo, se for o caso, qualquer comunicado de alteração do Regulamento do Fundo, nos termos da legislação aplicável;

XXXVII. enviar à Administradora e/ou diretamente ao auditor independente do Fundo, quaisquer documentos solicitados por este e referentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo, de forma a permitir o cumprimento dos prazos regulatórios de envio das demonstrações financeiras do Fundo;

XXXVIII. classificar o Fundo de acordo com as classes, categorias e subcategorias definidas pela ANBIMA, assegurando que a classificação atribuída ao Fundo, quando de seus registros pela Administradora junto à ANBIMA, tenham consistência entre a descrição dos tipos divulgados pela ANBIMA e os objetivos, políticas de investimento e riscos descritos no Regulamento e demais documentos do Fundo; e

XXXIX. cumprir com o dever de diligência previsto no inciso I do Artigo 92 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, tendo atendido aos requisitos e adotado todos os procedimentos recomendados pelo Código ANBIMA. A GestorA observará, ainda, os procedimentos estabelecidos pela Administradora, fornecendo quaisquer informações eventualmente solicitadas pelo mesmo.

3.5.3. É vedado à Administradora e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- I. vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- II. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- III. 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 item XI abaixo, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

IV. constituir ônus reais sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de receber Ativos Alvo onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, conforme recomendação do Gestor;

V. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

VI. 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;

VII. 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;

VIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

IX. A vedação prevista no item X do acima não impede a aquisição, pela Administradora, de Ativos Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

XI. As disposições previstas no item IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

XII. 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

XIII. valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

3.5.4. 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.

### **3.6. DA REMUNERAÇÃO**

3.6.1. A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) 0,2% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) 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 cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice 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. Sendo que, o custo mínimo mensal durante os primeiros 12 meses do Fundo de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0.05% (cinco centésimos de por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

3.6.2. O Gestor receberá o valor equivalente à diferença entre 1,5% a.a. (um inteiro e cinco décimos por cento ao ano) e a Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA ("Taxa de Gestão"), sendo que a Taxa de Gestão será calculada sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, como contraprestação aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

3.6.3. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

3.6.4. 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.

3.6.5. Além da remuneração que lhe é devida, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

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

**VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

**Taxa de Correção** = Variação do IPCA + 5% a.a. do 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 subsequente.

**Resultado:** conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL \text{ Contábil}_{m-1}) + (Distribuições \text{ Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

$$PL \text{ Contábil}_{m-1} = \sum_{i=1}^{m-1} [Rendimentos_i * (1 + Taxa \text{ de Correção}^{m-1})]$$

**PL Contábil m-1** = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

**Rendimentos<sub>i</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.

3.6.6. Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance, o PL Contábil-1 será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

3.6.7. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

3.6.8. 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.

3.6.9. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor contábil da cota do Fundo acrescida dos rendimentos do período, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

3.6.10. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à 1ª Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o disposto acima acerca do cálculo de atualização do PL ; e (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.

### **3.7. DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

3.7.1. A Administradora será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral, observados os dispositivos do Regulamento e da legislação aplicável.

3.7.2. 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.

3.7.3. 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 mencionada acima no prazo de 10 (dez) dias contados de sua renúncia.

3.7.4. 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.

3.7.5. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação do item II.

3.7.6. Aplica-se o procedimento do item 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.

3.7.7. 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.

3.7.8. Nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis 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.

3.7.9. A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

3.7.10. 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.

### **3.8. DA ASSEMBLEIA GERAL**

3.8.1. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento (Capital Autorizado);
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

- VI. Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não for previsto e disciplinado no Regulamento;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- VIII. 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 sua atividade;
- IX. Amortização das cotas do Fundo, salvo se disposto de outra forma no Regulamento;
- X. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;
- XII. Alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance;
- XIII. Contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo;
- XIV. Destituição ou substituição do Gestor, por Quórum Qualificado, nos termos do art. 38, § 1º do Regulamento; e
- XV. Aprovar o desdobramento ou grupamento das cotas do Fundo.

3.8.2. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do item 3.10.1. acima, 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.

3.8.3. 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.

3.8.4. 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.

3.8.5. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
- II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

3.8.6. 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

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

- I. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.
- II. O percentual referido no item 3.4.8. acima deverá ser calculado com base nas participações constantes no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.
- III. A Administradora será responsável pela indicação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do Fundo, observada a recomendação prévia do Gestor.

3.8.8. Conforme legislação vigente, a Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais (i) por meio de sua página na rede mundial de computadores; e (ii) através do meio oficial de divulgação ao mercado das informações relacionadas às atividades do Fundo que seja admitido pela CVM.

3.8.9. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º, abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

3.8.10. 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/ou do Gestor e escolha dos seu(s) substituto(s); (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 art. 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, Taxa de Gestão e Taxa de Performance, observados os termos da regulamentação aplicável. Quanto à destituição ou substituição do Gestor, os votos por cotistas estarão limitados a, no máximo, 10% (dez por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, independente da quantidade de cotas titularizadas pelo respectivo cotista

3.8.11. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os requisitos descritos no Regulamento.

3.8.12. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, observado o disposto no item 3.4.12 acima.

3.8.13. 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.

3.8.14. Não se aplica a vedação de que trata o item 3.10.6.2 quando: (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no referido item 3.10.6.2; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

### **3.9. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

3.9.1. 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, com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do FUNDO, permitida a reeleição, 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.

3.9.2. A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

3.9.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

3.9.4. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

3.9.5. As competências e deveres do representante dos cotistas estão descritos na Instrução CVM nº 472.

### **3.10. DA DISSOLUÇÃO DO FUNDO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

3.10.1. O Fundo será dissolvido e liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para tanto ou na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação descritos no Regulamento.

3.10.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

I. liquidação extrajudicial da Administradora, se, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis da data da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-la não alcance quórum suficiente para substituição da Administradora ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; ou

II. ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

3.10.3. No caso de dissolução e liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas,

após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo, na forma e prazo recomendados pelo Gestor ou de acordo com o quanto deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

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

3.10.5. 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.

3.10.6. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

3.10.7. No prazo de 15 (quinze) dias:

I. 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

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

3.10.8. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 3.12.3.1. deste Prospecto, acompanhada do relatório do auditor independente.

3.10.9. Para todos os fins, a dissolução e liquidação do Fundo obedecerão as disposições da Instrução CVM nº 472 e as regras gerais de Fundos de investimento.

### **3.11. RENTABILIDADE MENSAL DO FUNDO ATÉ A PRESENTE DATA**

3.11.1. O Fundo distribuiu, em março de 2024, R\$0,70 (setenta centavos) por cota para os cotistas.

3.11.2. É importante lembrar que 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.

3.11.3. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 13,75 %. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 12,14%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 104,90% do CDI líquido e 201,34% do IPCA no período.

3.11.4. As informações relacionadas ao Fundo e à carteira de investimentos, contidas no Prospecto, levam em consideração os dados apurados em regime de caixa entre o mês de janeiro/24 até fevereiro/24, e encontra-se explicitada detalhadamente na tabela abaixo, que já é divulgada mensalmente pela Administradora no relatório gerencial do Fundo por meio do Fundos.net e do site da

Administradora e do Gestor, conforme endereço indicado na seção '5. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO' deste Prospecto.

| Demonstrativo de Resultados |                |                |                 |
|-----------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| (Valores em reais: R\$)     | jan/24         | fev/24         | Acumulado-24    |
| Receita de Locação          | R\$ 0,00       | R\$ 0,00       | R\$ 0,00        |
| Lucros Imobiliários         | R\$ 0,00       | R\$ 0,00       | R\$ 0,00        |
| Receitas FII                | R\$ 137.294,82 | R\$ 219.422,59 | R\$ 356.717,41  |
| Receitas CRI                | R\$ 15.148,78  | R\$ 12.341,33  | R\$ 27.490,11   |
| Receita Financeira          | R\$ 94.091,90  | R\$ 55.281,40  | R\$ 149.373,30  |
| Total de Receitas           | R\$ 246.535,50 | R\$ 287.045,32 | R\$ 533.580,82  |
| Despesas Imobiliárias       | R\$ 0,00       | R\$ 0,00       | R\$ 0,00        |
| Despesas Operacionais       | -R\$ 58.319,36 | -R\$ 57.103,96 | -R\$ 115.423,32 |
| Total de Despesas           | -R\$ 58.319,36 | -R\$ 57.103,96 | -R\$ 115.423,32 |
| Resultado                   | R\$ 188.216,14 | R\$ 229.941,36 | R\$ 418.157,50  |
| Rendimento                  | R\$ 356.583,92 | R\$ 301.442,28 | R\$ 658.026,20  |
| Rendimento/Cota             | R\$ 0,77       | R\$ 0,70       | R\$ 1,47        |

**FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM A GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (FGC). RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE APLICAR SEUS RECURSOS.**

### 3.12. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO

3.12.1. Até a presente data, em razão da restrição prevista no artigo 13 da Instrução CVM nº 476, as Cotas do Fundo não haviam sido objeto de negociação, de forma que não é possível informar, demonstrar ou estimar sua liquidez. As Cotas passarão a ser passíveis de negociação no mercado secundário a partir de 08 de abril de 2024.

### 3.13. DESCRIÇÃO DOS ATIVOS ATUALMENTE INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

3.13.1. Até a presente data, a carteira de investimento do Fundo é composta pelos seguintes ativos: (i) cotas de FIIs; (ii) cotas de Fundos de renda fixa; (iii) CRIs; (iv) investimento em SPEs para desenvolvimento imobiliário.

3.13.2. Os ativos imobiliários investidos pelo Fundo são: (i) Edifício Comercial Boutique – Groenlândia 910; e (ii) Edifício Educacional – Colégio Ética. Ambos ativos imobiliários são projetos desenvolvidos pelo Gestor.

3.13.3. Detalhamento das informações principais dos ativos imobiliários:

#### *Edifício Comercial Boutique – Groenlândia 910*

Projeto desenvolvido pelo Gestor em parceria com o escritório de arquitetura Aflalo/Gasperini, sobre um terreno de aproximadamente 2.100 m<sup>2</sup>, localizado no bairro Jardim América em São Paulo-SP, nas

esquinas da Praça California com Rua Groenlândia, ao lado do Clube Harmonia.

#### Detalhes do Projeto

|                                                          |                                         |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Endereço</b><br>Praça Califórnia, 83 – Jardim América | <b>Data de Aquisição</b><br>03/05/2023  |
| <b>Tipologia</b><br>Empreendimento Comercial Boutique    | <b>Terreno</b><br>2.080,50 m²           |
| <b>Investimento</b><br>Até R\$ 30 MM                     | <b>ABL do Projeto</b><br>2.923,68 m²    |
| <b>VGv (Participação Fundo)</b><br>R\$ 45 MM – R\$ 60 MM | <b>TIR estimada</b><br>23% – 30% (a.a.) |

#### Perspectiva do Projeto



#### STATUS

A fase final da contratação da construtora está em andamento, simultaneamente os projetos complementares estão avançando para o início das obras que está previsto para os meses de junho e julho deste ano.

### Edifício Educacional – Colégio Ética

Projeto de BTS desenvolvido pelo Gestor, que atende ao Plano de Expansão do Colégio Ética, unidade para ensino médio/vestibular. O imóvel, que possui 3.600m² de ABL, está situado na Avenida Santos Dumont, 234, em Londrina/PR.

#### Detalhes do Projeto

|                                                              |                                          |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Endereço</b><br>Avenida Santos Dumont, 234, Londrina – PR | <b>Data de Entrega</b><br>Fevereiro/2025 |
| <b>Tipologia</b><br>Empreendimento Educacional               | <b>Terreno</b><br>2.122,64 m²            |
| <b>Investimento</b><br>Até R\$ 15 MM                         | <b>ABL do Projeto</b><br>3.600,00 m²     |
| <b>VGv (Participação Fundo)</b><br>R\$ 22,5 MM               | <b>TIR estimada</b><br>18% (a.a.)        |

#### Perspectiva do Projeto



#### STATUS

A obra encontra-se atualmente na etapa de fundação. Iniciada a execução da 2ª fase de perfuração das estacas e o concretagem dos tubulões e blocos de coroamento, que servirão como base para as superestruturas atualmente em fase de produção. Paralelamente, houve avanço na mobilização da equipe para a construção dos muros de arrimo. A conclusão da obra está prevista para fevereiro/25.

## 3.14. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO

3.14.1. O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os cotistas que pretendam investir nas cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da

possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

### 3.15. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO EM BOLSA DE VALORES

3.15.1. As Cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado secundário exclusivamente junto à B3 em 08 de abril de 2024, sendo certo que as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário pelos Cotistas a partir de 08 de abril de 2024, que já tenham configurado o encerramento do prazo de lock up nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476.

### 3.16. TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

| Tributação aplicável às operações da carteira: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):</b>   | <p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.</p> <p>Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p> <p>Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.</p> |

| <b>Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. IRF:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                 |
| <b>Cotistas Residentes no Brasil:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                 |
| <p>Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo FUNDO a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas 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.</p> <p>O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.</p> <p>O FUNDO terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.</p> <p>Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.</p> |                                                                                                                                                 |
| <b>Cotistas Não-Residentes (INR):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                 |
| <p>Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.</p> <p>Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                 |
| <b>Cobrança do IRF:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>II. IOF:</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>IOF/TVM:</b>    | <p>O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco 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.</p> |
| <b>IOF/Câmbio:</b> | <p>As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### 3.17. TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES

3.17.1. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

a) os rendimentos distribuídos pela classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a classe 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 pela classe; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

b) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a classe aplique 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 da classe, a classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

### **3.18. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO**

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

3.18.2. A Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de subscrever, integralizar, adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

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

- Gestor: [www.zagroscapital.com.br](http://www.zagroscapital.com.br) – na página principal, clicar na seção “Atuação” e depois clicar em “Fundos”.
- Administradora: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, clicar em “Administração Fiduciária”, em seguida, em “Fundos”, depois, em “Pesquisar”, digitar “45.188.066/0001-95” e então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta).
- Na CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) - na página principal, clicar na seção “Fundos de Investimento” e depois digitar “Zagros Multiestratégia” e clicar em “Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário” e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”, organizar os documentos por “Categoria” e, por fim, localizar o documento pretendido;
- Na B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) – na página principal, clicar em “Produtor e Serviços”, em “Renda Variável”, localizar “Fundos de Investimentos” e clicar em “Saiba Mais”, clicar em “FIs listados”, localizar e clicar em “Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Informações Relevantes”, e, depois, clicar em “Todos os documentos” e por fim localizar o documento pretendido.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **4. FATORES DE RISCO**

### **4.1. RISCO DE MERCADO**

4.1.1. Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Prospecto, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

4.1.2. Os valores dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente.

Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter Ativos ou Ativos Financeiros com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada 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.

### **4.2. FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES**

4.2.1. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem 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, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

### **4.3. RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO**

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

### **4.4. RISCO REGULATÓRIO**

4.4.1. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08, o Código ANBIMA, leis

tributárias, leis cambiais, leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de Fundos de investimento no Brasil e instruções normativas e demais normas regulatórias e de autorregulação, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, suas condições de funcionamento, seu desempenho, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior.

4.4.2. Ainda, setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

#### **4.5. RISCO DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO**

4.5.1. Os Fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. 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 e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do Fundo.

#### **4.6. RISCO DO USO DE DERIVATIVOS**

4.6.1. Os Ativos e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade 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, da Administradora 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 resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

#### **4.7. RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE**

4.7.1. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, 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 Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM n.º 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

#### **4.8. RISCO DO INVESTIMENTO NOS ATIVOS FINANCEIROS**

4.8.1. O Fundo poderá investir nos Ativos Financeiros 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 a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos Fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, a Administradora e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

4.8.2. 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, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos Financeiros 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.

#### **4.9. RISCO JURÍDICO**

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

4.9.2. Ainda, o Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e sociedades, 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 imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários objeto de investimento pelo Fundo e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

#### **4.10. RISCO DO SETOR IMOBILIÁRIO**

4.10.1. O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas. Eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, 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, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis 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 encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

#### **4.11. RISCO DE VACÂNCIA DOS IMÓVEIS**

4.11.1. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

4.11.2. Ainda, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou 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.

#### **4.12. RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA**

4.12.1. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre Fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. 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.

4.12.2. 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.

#### **4.13. RISCOS DO PRAZO**

4.13.1. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, 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. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

4.13.2. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, 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.

4.13.3. Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos Financeiros 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.

#### **4.14. RISCO DE CRÉDITO**

4.14.1. Consiste no risco de os devedores dos Ativos e dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes das transações do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente.

4.14.2. Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo.

#### **4.15. RISCO RELACIONADO ÀS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI**

4.15.1. O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução

de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

#### **4.16. RISCO INERENTE À TITULARIDADE DE IMÓVEIS EM RAZÃO DA EXECUÇÃO DE GARANTIAS**

4.16.1. Caso o Fundo venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos Ativos, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo.

#### **4.17. COBRANÇA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS FINANCEIROS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO**

4.17.1. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e dos Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser chamados 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 pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Administradora, o Fundo e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não 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 dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, 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.

#### **4.18. RISCO DE DESENQUADRAMENTO**

4.18.1. Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, 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, ou (iii) liquidação do Fundo.

4.18.2. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das 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 e dos Ativos Financeiros 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 cotas do Fundo.

#### **4.19. RISCO AMBIENTAL**

4.19.1. O Imóvel que compõem o patrimônio do Fundo ou que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### **4.20. RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DE OFERTA DAS COTAS**

4.20.1. Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

4.20.2. 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.

4.20.3. As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros 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.

#### **4.21. RISCO RELACIONADO À POSSIBILIDADE DE O FUNDO ADQUIRIR ATIVOS ONERADOS**

4.21.1. O Fundo, observada a recomendação prévia do Gestor, poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia

constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

#### **4.22. RISCO RELACIONADO ÀS GARANTIAS DOS OUTROS ATIVOS**

4.22.1. Considerando que o Fundo poderá investir em Outros Ativos (o que inclui a possibilidade de investimento em valores mobiliários), o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

4.22.2. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

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

#### **4.23. RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUÓRUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

4.23.1. O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do Fundo não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

#### **4.24. RISCO DE GOVERNANÇA**

4.24.1. Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora ou o Fundo; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Fundo; (iii) empresas ligadas à Administradora ou o Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

#### **4.25. INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO**

4.25.1. Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. No entanto, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com as perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

4.25.2. 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.

4.25.3. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

#### **4.26. RISCOS TRIBUTÁRIOS**

4.26.1. A Lei n.º 9.779/1999, estabelece que os Fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

4.26.2. Nos termos da mesma lei, o Fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS).

4.26.3. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de Fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

4.26.4. Ainda de acordo com a Lei n.º 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/2004, alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total

de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

4.26.5. Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

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

#### **4.27. RISCOS RELATIVOS AOS CRI, ÀS LCI, ÀS LH E ÀS LIG**

4.27.1. O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. 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 n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos Fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

4.27.2. 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.

#### **4.28. RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

4.28.1. Durante a vigência do Fundo, a Administradora ou o Escriturador poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

#### **4.29. RISCO DE PAGAMENTO DA TAXA DE PERFORMANCE E MULTA EM CASO DE DESTITUIÇÃO DO GESTOR SEM JUSTA CAUSA**

4.29.1. O Fundo deverá arcar com o pagamento da Taxa de Performance ao Gestor, na hipótese de o Gestor ser destituído por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, que não seja decorrente do descumprimento comprovado de suas obrigações assumidas no Regulamento, na legislação aplicável e no Contrato de Consultoria Especializada ou na eventualidade de modificação do Regulamento visando a redução da Taxa de Performance ou sua forma de cobrança.

4.29.2. Adicionalmente, o Fundo deverá pagar multa por conta da destituição do Gestor sem justa causa, em valor equivalente a 24 (vinte e quatro) vezes da remuneração a ser recebida pelo Gestor considerando constante o valor de mercado do Fundo da data da Assembleia, conforme regra descrita no Regulamento.

#### **4.30. RISCOS DO DESEMPENHO PASSADO NÃO INDICAR POSSÍVEIS RESULTADOS FUTUROS**

4.30.1. 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, de Fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e as Coordenadoras tenham de qualquer forma participado, os Investidores 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.

#### **4.31. RISCOS DE LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS**

4.31.1. O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de Fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

#### **4.32. RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS**

4.32.1. O Fundo, como proprietário, direta ou indiretamente, dos imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reformas, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatória, revisional etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

#### **4.33. RISCO DE ALTERAÇÕES NA LEI DE LOCAÇÕES**

4.33.1. As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei de Locações seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

#### **4.34. RISCO DE CHAMADAS ADICIONAIS DE CAPITAL**

4.34.1. Poderá haver necessidade de novos aportes de capital, seja em decorrência de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo ser liquidado antecipadamente, nos termos do Regulamento, ocasião em que os Cotistas deverão realizar aportes adicionais, sendo que tais aportes não serão remunerados pelo Fundo.

#### **4.35. RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO**

4.35.1. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. 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.

#### **4.36. RISCO RELATIVO À EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA**

4.36.1. O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, será conferido aos Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, nos termos do Regulamento. Entretanto, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, caso não exerçam, total ou parcialmente, o respectivo direito de preferência.

#### **4.37. RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULBERIZAÇÃO**

4.37.1. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista ou grupo 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 ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

#### **4.38. RISCO DECORRENTE DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO PARA OUTROS FUNDOS DE INVESTIMENTO**

4.38.1. A Administradora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de administração e gestão da carteira de investimentos de outros Fundos de investimento que tenham objeto similar ao objeto do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de administradora do Fundo e de tais Fundos de investimento, é possível que a Administradora 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.

#### **4.39. NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS**

4.39.1. A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. 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 e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora 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. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

#### **4.40. RISCOS DE FLUTUAÇÕES NO VALOR DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

4.40.1. O valor do Imóvel que integra a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor do imóvel, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.40.2. Como os recursos do Fundo destinam-se, preponderantemente, à aplicação em imóveis, um fator que deve ser 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. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.40.3. É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Imóvel- Alvo e de suas locações.

#### **4.41. RISCO RELATIVOS AO PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS ATIVOS**

4.41.1. Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Fundo de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Fundo poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pelo Fundo, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato

#### **4.42. CLASSE ÚNICA DE COTAS**

4.42.1. 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.

#### **4.43. VALOR DE MERCADO DAS COTAS**

4.43.1. As cotas de emissão do Fundo serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle da Administradora ou do Fundo. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo CUSTODIANTE.

#### **4.44. RISCOS RELACIONADOS À LEI ANTICORRUPÇÃO BRASILEIRA**

4.44.1. 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.

#### **4.45. RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO**

4.45.1. O objetivo do Fundo consiste primordialmente na aplicação Cotas de FII, podendo, complementarmente, investir em outros Ativos Alvo, incluindo também, ainda que excepcionalmente, a titularidade de bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Alvo descritos nos incisos anteriores. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Administrador na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros pelo Administrador, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, tais como (i) a insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos; (ii) a deterioração dos lastros afetados ao pagamento de tais ativos; e (iii) a hipótese de vencimento antecipado cruzado

com outras dívidas de devedores, coobrigados ou contrapartes, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA

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

- COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Zagros Multiestratégia”, acessar “Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” (quando houver), o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”);
- Administradora: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, clicar em “Administração Fiduciária”, em seguida, em “Fundos”, depois, em “Pesquisar”, digitar “45.188.066/0001-95” e então, localizar os demais documentos desejados).

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO ‘FATORES DE RISCO’ NAS PÁGINAS 53 A 67 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS COTAS.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

### **6.1. Relacionamento entre a Administradora com o Gestor.**

A Administradora e o Gestor não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Na data deste Prospecto, não existem entre a Administradora e o Gestor, relações societárias ou relações comerciais relevantes. A Administradora e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **6.2. Relacionamento entre a Administradora com o Escriturador.**

A Administradora e o Escriturador são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, sem qualquer relação de controle societário entre si, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. A Administradora e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **6.3. Relacionamento entre a Administradora com o Auditor Independente.**

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 interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **6.4. Relacionamento entre a Administradora com o Custodiante.**

A Administradora e o Custodiante são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, sem qualquer relação de controle societário entre si, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. A Administradora e o Custodiante não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

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

- **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, clicar em “Administração Fiduciária”, em seguida, em “Fundos”, depois, em “Pesquisar”, digitar “45.188.066/0001-95” e então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta);
- **Gestor:** [www.zagroscapital.com.br/](http://www.zagroscapital.com.br/) - na página principal, clicar em “Atuação”, depois em “Fundos”;
- **Na CVM:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) - na página principal, clicar na seção “Fundos de Investimento” e depois digitar “Zagros Multiestratégia” e clicar em “Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário” e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”, organizar os documentos por “Categoria” e, por fim, clicar em “Prospecto” ou “Regulamento” e indicar a data de referência;
- **Na B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) – na página principal, clicar em “Produtos e Serviços”, em “Negociação”, clicar em “Renda Variável”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “FIs listados”, localizar e clicar em “Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Informações Relevantes”, e, depois, clicar em “Todos os documentos” e por fim localizar e clicar em “Prospecto”.

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

***Os investidores devem ler cuidadosamente, antes da tomada de decisão de investimento, a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 53 a 67 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.***

### **Comissão de Valores Mobiliários - CVM**

#### **Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, 111  
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º  
Andares -Centro  
CEP 20050-901  
Rio de Janeiro - RJ - Brasil  
**Telefone:** 55 21 3554-8686

#### **São Paulo**

Rua Cincinato Braga, 340 - 2o, 3o e 4o  
andares Edifício Delta Plaza  
CEP 01333-010  
São Paulo - SP - Brasil  
**Telefone:** 55 11 2146-2000

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO ATUAL DOS COTISTAS DO FUNDO

A tabela abaixo descreve a composição, número de participações e quantidade de Cotas detidas por cadatipo de investidor, considerando a data base de 13 de março de 2024.

|                                                                                                                        | Número de Investidores | Quantidade de Valores Mobiliários Integralizados |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------|
| Pessoas físicas                                                                                                        | 10                     | 6.299.600,0000                                   |
| Clubes de investimento                                                                                                 |                        |                                                  |
| Fundos de investimento                                                                                                 | 5                      | 40.160.000,0000                                  |
| Entidades de previdência privada                                                                                       |                        |                                                  |
| Companhias seguradoras                                                                                                 |                        |                                                  |
| Investidores estrangeiros                                                                                              |                        |                                                  |
| Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição                                                 |                        |                                                  |
| Instituições financeiras ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio                                        |                        |                                                  |
| Demais instituições financeiras                                                                                        |                        |                                                  |
| Demais pessoas jurídicas ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio                                        |                        |                                                  |
| Demais pessoas jurídicas                                                                                               |                        |                                                  |
| Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio |                        |                                                  |
| Total Parcial                                                                                                          | 15                     | 46.459.600,0000                                  |
| <b>Volume total</b>                                                                                                    |                        | <b>46.459.600,00</b>                             |

## ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXO I – REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO**