

PROSPECTO DEFINITIVO

DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DAS COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ nº 57.811.221/0001-67



No montante de até



R\$250.000.097,76

(duzentos e cinquenta milhões e noventa e sete reais e setenta e seis centavos)

*sem considerar o Custo de Distribuição Primária (conforme abaixo definido)



Registro da Oferta na CVM das Cotas nº [=]

Classificação ANBIMA: Mandato "Multiestratégia"; Subclassificação "Não aplicável"; Tipo de gestão "Ativa"; Segmento: "Outros"



A CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA ("Classe"), classe única de cotas constituída do Fundo de Investimento Imobiliário Sofia ("Fundo") sob a forma de condomínio fechado, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 57.811.221/0001-67, representado por sua administradora **SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjunto 601, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 00.329.598/0001-67, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 16.697, expedido em 07 de novembro de 2018 ("Administradora" ou "Coordenador Líder"), está realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 2.419.668 (dois milhões, quatrocentos e dezenove mil e seiscentas e sessenta e oito) cotas da Classe ("Cotas"), integrantes da 3ª (terceira) emissão de Cotas da Classe ("3ª Emissão"), todas nominativas e escriturais, em série e subclasse únicas, com preço unitário de emissão de R\$ 103,32 (cento e três reais e trinta e dois centavos) por Cota, sem considerar o Custo de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("Preço de Emissão"), nas Datas de Liquidação (conforme abaixo definido), perfazendo o montante de, inicialmente, R\$ 250.000.097,76 (duzentos e cinquenta milhões e noventa e sete reais e setenta e seis centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Cotas, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175" e "Oferta", respectivamente). A Oferta contará com a cobrança de custo de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, quando da liquidação das Cotas, os subscritores das Cotas deverão pagar o custo de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,05 (cinco centavos) por cada Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Cota subscrita custará R\$ 103,37 (cento e três reais e trinta e sete centavos) aos respectivos subscritores, considerando a soma do Preço de Emissão acrescido do Custo de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição"), de forma que o Montante Inicial da Oferta considerando o Custo de Distribuição Primária será equivalente a R\$250.121.081,16 (duzentos e cinquenta milhões, cento e vinte e um mil, oitenta e um reais e dezesseis centavos).

A gestão dos Ativos Alvo (conforme abaixo definido) que compõem a carteira da Classe será realizada de forma ativa e discricionária pela **ACURA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 6º andar, conjunto 601, Itaim Bibi, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.167.777/0001-00, devidamente credenciada pela CVM como prestadora de serviços de Administração de Carteiras na modalidade gestão profissional, por meio do Ato Declaratório nº 13.179, de 24 de julho de 2013 ("Gestora").

A Oferta será realizada no Brasil, sob o rito de registro automático, conforme inciso VI do artigo 26 da Resolução CVM 160, sob regime de melhores esforços de colocação, e destinada aos Investidores (conforme definido abaixo), sob a coordenação e distribuição do Coordenador Líder. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais. As demais instituições integrantes do consórcio de distribuição da Oferta, se contratadas ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"), estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder no que toca à distribuição das Cotas, inclusive no que se refere ao cumprimento das disposições da legislação e regulamentação em vigor.

As Cotas serão depositadas para distribuição no mercado primário de forma escritural, sendo a liquidação por meio do Escriturador. Será admitida a negociação das Cotas no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela 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, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido o montante mínimo de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 51.660.000,00 (cinquenta milhões e seiscentos e sessenta mil reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), sem considerar o Custo de Distribuição Primária. Desde que o Montante Mínimo da Oferta seja colocado, a Oferta poderá ser encerrada e as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 19 A 44 DESTES PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. ESTE PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA/COORDENADOR LÍDER, DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS E DA CVM.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM.

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



A DATA DESTES PROSPECTO É 20 DE AGOSTO DE 2025

ÍNDICE

1.	GLOSSÁRIO DOS PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NO PROSPECTO	4
2.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	13
2.1.	Breve Descrição da Oferta	13
2.2.	Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento.....	13
2.3.	Identificação do público-alvo	14
2.4.	Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	15
2.5.	Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	15
2.6.	Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	16
2.7.	Quantidade de Cotas a ser Ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	16
3.	DESTINAÇÃO DE RECURSOS	17
3.1.	Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	17
3.2.	Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.	18
3.3.	No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.	18
4.	FATORES DE RISCO	19
5.	CRONOGRAMA INDICATIVO	45
6.	INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	47
6.1.	Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	47
6.2.	Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas	47
6.3.	Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	51
6.4.	Justificativa do Valor Nominal Unitário e o critério adotado para sua fixação.	51
7.	RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	53
7.1.	Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas	53
7.3.	Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 69 e 70 da Resolução CVM 175 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.	53
8.	OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	58
8.1.	Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	58
8.2.	Eventual destinação da Oferta ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	59
8.3.	Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das Cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	59
8.4.	Regime de distribuição.....	59
8.5.	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	65
8.6.	Admissão à negociação em mercado organizado	65
8.7.	Formador de Mercado.....	65
8.8.	Contrato de Estabilização	65
8.9.	Requisitos ou exigências mínimas de investimento	65
9.	VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	67
9.1.	Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	67
10.	RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	68

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	68
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	71
11.1. Condições Precedentes do Contrato de Distribuição	71
11.2. Comissionamento	72
11.3. Demonstrativo dos Custos de Distribuição	72
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	74
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	75
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso	75
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	75
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	77
14.1. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	78
14.2. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	79
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES	80
<i>ANEXOS</i>	<i>92</i>
<i>Anexo A Versão Vigente do Regulamento</i>	<i>91</i>
<i>Anexo B Atos de Aprovação da Oferta</i>	<i>122</i>
<i>Anexo C Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira</i>	<i>133</i>

1. GLOSSÁRIO DOS PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NO PROSPECTO

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

"3ª Emissão" ou "Segunda Emissão"	significa as cotas da 3ª (terceira) emissão da Classe.
"Administradora"	significa a SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjunto 601, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 00.329.598/0001-67, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 16.697, expedido em 07 de novembro de 2018, responsável pela administração fiduciária, ou quem vier a substituí-la.
"Anexo Normativo III"	significa o <i>"Anexo Normativo III – Fundos de Investimento Imobiliário"</i> à Resolução CVM 175, o qual dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliário.
"Anexo Descritivo"	significa o anexo descritivo ao Regulamento contendo as características da Classe, nos termos do parágrafo 2º do artigo 48 da Resolução CVM 175.
"ANBIMA"	significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile nº 230, 13º andar, CEP 20031-170, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	significa o anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Administradora, da CVM.
"Anúncio de Início"	O anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do Artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Administradora, da Gestora, da CVM.

"Apêndice"	significa cada apêndice do Anexo Descritivo contendo as características de cada emissão de Cotas, nos termos dos Suplemento I ao Anexo Descritivo.
"Assembleia Especial"	significa a assembleia especial de Cotistas, a qual por haver apenas uma única será a mesma que a assembleia geral de Cotistas.
"Ativos"	significa os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto.
"Ativos Alvo"	significa os ativos alvo da Classe, quais sejam: Imóveis Alvo, por meio de aquisição destes Imóveis Alvo para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de SPE; (b) cotas de FII, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo; (iii) certificados de recebíveis imobiliários (" CRI ") e (iv) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.
"Ativos Conflitados"	tem o significado que lhe é atribuído neste Prospecto.
"Ativos de Liquidez"	significa a parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Alvo, deverá ser aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras em funcionamento no Brasil (" Instituições Financeiras Autorizadas ") de primeira linha; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (iv) letras de crédito imobiliário de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (v) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; e (vi) letras imobiliárias garantidas de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada.
"Atos de Aprovação da Oferta"	significa os (i) " <i>Instrumentos Particulares de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Sofia</i> ", celebrado em conjunto entre a Administradora e a Gestora, em 19 de agosto de 2025, nos termos da Seção "Capital Autorizado" no item 1.1. e do item 5.3. do Anexo

	Descrito I do Fundo, aprovar a realização da 3ª (Terceira) emissão de Cotas do Fundo, nos termos do Artigo 26, item VII, alínea "b" da Resolução CVM nº 160.
"Auditor Independente"	significa a empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços.
"BACEN"	significa o Banco Central do Brasil, autarquia federal, criada pela Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, conforme em vigor.
"Brasil"	significa a República Federativa do Brasil.
"Capital Autorizado"	significa o montante a ser observado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no âmbito da emissão de novas Cotas, para fins do cumprimento do objetivo e da Política de Investimento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, conforme indicado neste Prospecto.
"Capital Comprometido"	significa a soma de todos os valores subscritos pelos Cotistas, nos termos de cada compromisso de investimento formalizado nos respectivos documentos de subscrição.
"Carteira"	significa a carteira de investimentos da Classe e, consequentemente, do Fundo, formada pelos Ativos.
"Classe"	significa a classe única de Cotas do Fundo , conforme características descritas no Anexo Descritivo do Regulamento.
"CNPJ"	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil"	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
"COFINS"	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Contrato de Distribuição"	significa o <i>"Contrato de Prestação de Serviços de Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Cotas da 3ª (Terceira) Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Sofid"</i> , com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
"Cotas"	significa as cotas emitidas pela Classe, conforme Anexo Descritivo e respectivo Apêndice, quando referidas em conjunto e indistintamente.
"Cotistas"	significa os titulares das Cotas.
"Critério de Colocação da Oferta"	tem o significado previsto e descrito no item "Critério de Colocação da Oferta", na página 61 deste Prospecto.
"CSLL"	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

"Custodiante"	significa a Administradora, acima qualificada.
"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários, autarquia federal, vinculada ao Ministério da Fazenda, instituída pela Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Dia Útil"	significa qualquer dia útil qualquer dia exceto: (a) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (b) aqueles sem expediente na B3.
"Data de Liquidação"	significa cada data de liquidação das Cotas da 3ª Emissão, sendo a 1ª (primeira) em 04 de setembro de 2025.
"Documentos da Oferta"	tem o significado atribuído no inciso V do artigo 2º da Resolução CVM 160.
"Escriturador"	significa a Administradora, acima qualificada.
"Estudo de Viabilidade"	significa o estudo de viabilidade elaborado pela UHY Bendoraytes, para os fins do Anexo C, da Resolução CVM 160. Uma cópia do Estudo de Viabilidade se encontra anexa a este Prospecto.
"FII"	significa "fundo de investimento imobiliário", instituídos pela Lei 8.668 e regulamentados na forma da parte geral e do Anexo III da Resolução CVM 175.
"Fundo"	significa o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA , fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 57.811.221/0001-67.
"Gestora"	significa a ACURA GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 6º andar, conjunto 601, Itaim Bibi, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.167.777/0001-00, devidamente credenciada pela CVM como prestadora de serviços de Administração de Carteiras na modalidade gestão profissional, por meio do Ato Declaratório nº 13.179, de 24 de julho de 2013, ou quem vier a substituí-la.
"IBGE"	significa o "Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística".
"Instituições Participantes da Oferta"	significa, quando mencionados em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
"Investidores"	significa o público-alvo da Oferta, qual seja, os Investidores Qualificados.
"Investidor Qualificado"	significa o investidor que atenda aos requisitos de enquadramento na referida classificação, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
"Investimentos Temporários"	significam os investimentos temporários em aplicações financeiras em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, indexados ao Certificado de Depósitos Interbancários com liquidez compatível com as necessidades da Classe, feitos durante

	o período de distribuição.
"IGP-M"	significa o Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
"Imóveis Alvo"	significa os imóveis ou direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica.
"IOF/Câmbio"	significa "Imposto sobre Operações Financeiras relativas a operações de câmbio".
"IOF/Títulos"	significa "Imposto sobre Operações Financeiras relativas a títulos e valores mobiliários".
"IR"	significa o Imposto de Renda.
"IRRF"	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"ISS"	significa o Imposto Sobre Serviços.
"IPCA"	significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
"JTF"	significa "jurisdição com tributação favorecida", isto é, o país ou a dependência: (i) que não tribute a renda; (ii) que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (iii) cuja legislação interna não permita acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.
"Lei 6.385"	significa a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei 8.668"	significa a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, a qual dispõe sobre a constituição de FII, dentre outras providências.
"Meios de Divulgação"	significa a página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM.
"Montante Inicial da Oferta"	significa o montante de 2.419.668 (dois mil e quatrocentas e dezenove e seiscentos e sessenta e oito) cotas, totalizando o montante de até R\$ 250.000.097,76 (duzentos e cinquenta milhões e noventa e sete reais e setenta e seis centavos) sem considerar o Custo de Distribuição Primária, e de até R\$250.120.909,79 (duzentos e cinquenta milhões, cento e vinte mil e novecentos e nove reais e setenta e nove centavos), considerando o Custo de Distribuição Primária.
"Montante Mínimo da Oferta"	significa o montante mínimo de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 51.660.095,00 (cinquenta e um milhões, seiscentos e sessenta mil e noventa e cinco reais), sem considerar o Custo de Distribuição Primária.

"Oferta"	significa a oferta de distribuição pública das Cotas da 3ª Emissão, realizada com rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.
"Participantes Especiais"	significa as demais instituições integrantes do consórcio de distribuição da Oferta, se contratadas pelo Coordenador Líder.
"Plano de Distribuição"	tem o significado previsto e descrito no item "Regime de Distribuição", na página 58 deste Prospecto.
"Patrimônio Líquido"	significa a soma algébrica da Carteira, correspondente aos Ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades da Classe.
"Período de Distribuição"	significa o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início em que ocorre a subscrição das Cotas objeto da Oferta.
"Período de Subscrição"	significa, o início da Oferta na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no parágrafo único do artigo 47 e do artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada (i) em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Pessoas Vinculadas"	significa os (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Terceira Emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, à Administradora, à Gestora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas o Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (conforme

	abaixo definido), sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.
"Prazo de Duração do Fundo"	significa o prazo de duração do Fundo, o qual é indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial.
"Preço de Emissão"	significa o preço unitário de emissão de R\$ 103,32 (cento e três reais e trinta e dois centavos) por Cota, sem considerar o Custo de Distribuição Primária (conforme abaixo definido).
"Preço de Subscrição"	significa o valor de R\$ 103,37 (cento e três reais e trinta e sete centavos), por Cota a ser pago pelos respectivos subscritores, considerando a soma do Preço de Emissão e do Custo de Distribuição Primária.
"Prestadores de Serviços Essenciais"	significa, quando referidos em conjunto: (i) a Administradora; e (ii) a Gestora.
"Procedimento de Alocação"	significa o procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Subscrição, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando o recebimento de ordens de investimento ou Termos de Aceitação, conforme o caso, dos Investidores, sem lotes mínimos (ou máximos), para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, observados, se necessários, o Critério de Colocação da Oferta, descrito no item "Procedimento de Alocação", na página 63 deste Prospecto.
"Procedimentos para Restituição de Valores"	significam os procedimentos indicados na página 55 deste Prospecto.
"Política de Investimento"	significa a política de investimento das Cotas, conforme estabelecida no Capítulo 3 do Anexo Descritivo e na página 79 deste Prospecto.
"Público-Alvo"	a Oferta é destinada a Investidores Qualificados, e observado que não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717.
"Procurações de Conflito de Interesse"	tem o significado que lhe é atribuído neste Prospecto.

"Prospecto"	significa este <i>Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária da 3ª Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Sofia</i> .
"Prospecto Preliminar"	significa o <i>Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária da 3ª Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Sofia</i> , divulgado em 20 de agosto de 2025.
"Regulamento"	significa a versão vigente do regulamento do Fundo, bem como seu Anexo Descritivo e demais apêndices, conforme Anexo A deste Prospecto.
"Regras de Administração ANBIMA"	significa as <i>"Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros"</i> vigente a partir de 15 de julho de 2024 ou o instrumento de autorregulação que vier a substituí-los.
"Resolução CVM 30"	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 160"	significa a Resolução nº 160, da CVM, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, a qual dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
"Resolução CVM 175"	significa a Resolução nº 175, da CVM, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.
"SPE"	significa a sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo.
"SELIC"	significa o Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
"Taxa de Administração"	significa a remuneração devida à Administradora pelos serviços de administração, tesouraria e controladoria, conforme disposto no Capítulo 10 do Anexo Descritivo e na Página 85 deste Prospecto.
"Taxa de Distribuição Primária"	significa a taxa devida pelos Investidores, quando da integralização das Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, no valor de R\$ 0,05 (cinco centavos) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, a 0,05% do Preço de Emissão.
"Taxa de Escrituração"	significa a remuneração devida ao Escriturador, conforme disposto no Capítulo 10 do Anexo Descritivo e na Página 86 deste Prospecto.
"Taxa de Gestão"	significa a remuneração devida à Gestora pelos serviços de gestão da Carteira, conforme disposto no Capítulo 10 do Anexo Descritivo e na Página 85 deste Prospecto.
"TED"	significa "Transferência Eletrônica Disponível".

"Termo(s) de Aceitação da Oferta"	significa o termo de aceitação da oferta, celebrado pelos Investidores no âmbito da Oferta, que formaliza a aceitação da Oferta das Cotas, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de reserva e de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, o qual é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização/liquidação firmado pelos Investidores e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.
"Termo de Adesão"	significa o " <i>Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento</i> " a ser assinado pelo investidor, no ato de subscrição das Cotas, para atestar que tomou ciência: (i) do inteiro teor do Regulamento; (ii) do inteiro teor do Prospecto da Classe; (iii) dos riscos associados ao investimento na Classe; e (iv) da Política de Investimento.
"UHY Bendoraytes"	UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES , inscrito no CNPJ sob nº 42.170.852/0001-77, Cidade do Rio de Janeiro – RJ, na Avenida João Cabral de Mello Neto, 850, Bloco 3, Sala 1301 a 1305 Edifício Corporativo CEO, CEP 22.775-057.

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve Descrição da Oferta

As Cotas da 3ª Emissão da Classe serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático previsto inciso VI do artigo 26 da Resolução CVM 160, e será conduzida de acordo com os termos e condições do Regulamento, do Contrato de Distribuição, observadas a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 175.

A Oferta será coordenada pelo Coordenador Líder nos termos e condições firmados no Contrato de Distribuição. O Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta, se contratadas, realizarão a distribuição das Cotas da 3ª Emissão no âmbito da Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação.

As Cotas serão destinadas aos Investidores Qualificados e serão integralizadas, em moeda corrente nacional ou por meio da entrega de bens e direitos, nas Datas de Liquidação.

A integralização das Cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por (a) empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução 175 e (b) aprovado pela Assembleia Especial, sendo certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3. A integralização das Cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição.

A Oferta foi aprovada por meio dos Atos de Aprovação da Oferta, cujos termos e condições podem ser verificados no Anexo B deste Prospecto.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº [=], na forma e nos termos da Lei nº 6.385, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175, e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no "Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros" da ANBIMA vigente a partir de 31 de março de 2025.

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

As Cotas da 3ª Emissão (i) são de Classe única; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos da Classe; e (vi) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas da 3ª Emissão e a qualidade de Cotista da Classe, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas, independentemente da Data de Liquidação, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos da Classe, se houver.

Nos termos do Regulamento, não podem votar na Assembleia Especial (a) a Administradora ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora, à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os demais prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio Líquido; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas da Classe forem as pessoas mencionadas no parágrafo anterior; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores/adquirentes de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização/aquisição de Cotas, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade legal e regulatórias aplicáveis.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é direcionada a Investidores Qualificados, que se enquadrem no Público-Alvo da Classe no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Resolução da CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação nas Cotas ao Público-Alvo da Oferta.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Termo de Aceitação, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento dos respectivos pedidos de subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os pedidos de subscrição ou as ordens de investimento, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, bem como demais hipóteses previstas no referido artigo.

São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do

inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Classe, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Terceira Emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, à Administradora e à Gestora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 ("**Pessoas Vinculadas**").

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas da 3ª Emissão ofertadas serão depositadas para distribuição no mercado primário, por meio de forma escritural, sendo a liquidação por meio do Escrirador.

As Cotas apenas poderão ser transferidas a terceiros por meio de termos de cessão e/ou transferência entre o detentor das Cotas e o terceiro, devendo a referida transferência ser informada à Administradora pelo Cotista, observado o previsto no Regulamento.

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

O preço de cada Cota da Classe, objeto da primeira Emissão, é equivalente a R\$ 103,32 (cento e três reais e trinta e dois centavos), sem considerar o Custo de Distribuição Primária, fixado nos termos dos Atos de Aprovação da Oferta ("**Preço de Emissão**").

Será devida taxa no valor de R\$ 0,05 (cinco centavos) por Cota, equivalente a 0,05% do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas, cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de distribuição devida ao Coordenador Líder e demais despesas e custas da Oferta ("**Taxa de Distribuição Primária**"), sendo certo que (i) eventual saldo positivo do Custo de Distribuição Primária será incorporado ao Patrimônio Líquido; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe. Caso, na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo de Distribuição Primária é insuficiente para cobrir a totalidade dos custos da Oferta, os recursos obtidos com o pagamento do Custo de Distribuição Primária pelos Investidores quando da subscrição das Cotas serão direcionados prioritariamente para

o pagamento dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, incluindo a remuneração do Coordenador Líder, e os recursos eventualmente remanescentes serão destinados ao pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, observado que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento de referidas despesas fixas, tais custos serão arcadas pela Classe.

Desse modo, o Preço de Subscrição será equivalente a R\$ 103,37 (cento e três reais e trinta e sete centavos), considerando a soma do Preço de Emissão e do Custo de Distribuição Primária.

2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

Inicialmente, serão colocadas Cotas no montante equivalente a R\$ 250.120.909,79 (duzentos e cinquenta milhões, cento e vinte mil e novecentos e nove reais e setenta e nove centavos), considerando o Custo de Distribuição Primária, e R\$ 250.000.097,76 (duzentos e cinquenta milhões e noventa e sete reais e setenta e seis centavos), sem considerar o Custo de Distribuição Primária, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão ("**Montante Inicial da Oferta**"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional, em caso de excesso de demanda, ou suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 51.660.000,00 (cinquenta e um milhões e seiscentos e sessenta mil reais), sem considerar o Custo de Distribuição Primária, correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de subscrição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7. Quantidade de Cotas a ser Ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Serão distribuídas, inicialmente, 2.419.668 (dois milhões, quatrocentos e dezenove mil e seiscentos e sessenta e oito) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta serão aplicados pela Gestora, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, em Ativos Alvo.

Por “**Ativos Alvo**”, entendem-se os: (i) imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica (“**Imóveis Alvo**”), por meio de aquisição destes Imóveis Alvo para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“**SPE**”), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo; (iii) certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”); e (iv) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

A Classe investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido em Ativos Alvo, observado que a Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175 e a Resolução 39, cabendo à Classe respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas.

As disponibilidades financeiras da Classe que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Ativos de Liquidez.

O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS ESPECÍFICOS PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

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

NA DATA DESTES PROSPECTOS, A CLASSE NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA NÃO CONFIGURA QUALQUER COMPROMISSO DA

CLASSE OU DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

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

Caso a Classe venha a adquirir Ativos Alvo que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do parágrafo 1º, artigo 31, Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“**Ativos Conflitados**”), os Ativos Conflitados serão adquiridos em bases comutativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição de qualquer outro ativo pela Classe, observada a necessidade de aprovação em assembleia geral.

Assim, previamente à aquisição de Ativos Conflitados, a Administradora submeterá tal aquisição à deliberação dos Cotistas, juntamente com demais itens de potencial situação de conflito de interesses.

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

A Classe poderá investir nos Ativos Alvo indicados acima, sendo que **não há uma ordem de prioridade para a aquisição dos Ativos Alvo**, na medida em que os recursos provenientes da subscrição e integralização das Cotas no âmbito da Oferta forem correspondentes ao valor necessário para aquisição dos respectivos Ativos Alvo, repetindo-se este processo conforme disponibilidade de recursos. Eventuais valores decorrentes de sobras insuficientes para a aquisição do ativo do *pipeline* poderão ser alocados de forma diversa, a critério da Gestora e de acordo com a Política de Investimentos da Classe.

Em caso de distribuição parcial, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, das Cotas da 3ª Emissão e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção.

NÃO HAVERÁ FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, NO ÂMBITO DESTA PRIMEIRA EMISSÃO. NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A ADMINISTRADORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.

4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Classe, à Política de Investimento, à composição da carteira e aos Fatores de Risco descritos nesta seção, aos quais a Classe e os Investidores estão sujeitos.

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

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

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NA CLASSE NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DE MAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DA CLASSE, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DA CLASSE.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes da Classe, em ordem decrescente, de acordo com o fator de materialidade conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do parágrafo 4º do artigo 19 da Resolução CVM 160, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse da Classe proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos

três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância: mesmo que a empresa administradora dos Ativos Alvo aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das cotas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe

Risco de liquidez

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os Ativos Alvo componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Adicionalmente, os FIIs são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação em ambiente escritural. Tendo em vista a Oferta é realizada sob rito de registro automático de distribuição, como regra geral, a revenda das cotas somente poderá ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do art. 86, III, da Resolução CVM 160. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que as Cotas estão sujeitas a determinadas restrições de negociação.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Riscos institucionais

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados no setor imobiliário e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os seus pedidos de subscrição e/ou ordens de investimento da Oferta automaticamente cancelados, sendo

que esta regra não é aplicável (i) ao formador de mercado, caso contratado, e (ii) caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior ao Montante Inicial da Oferta, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 56 da Resolução CVM 160. No caso do item (ii) supramencionado, a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer o Montante Inicial da Oferta, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Cotas por elas demandados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas ofertadas, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora, a Cogestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiro, inclusive o preço de mercado das Cotas

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Marcação a Mercado

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que podem possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos tributários

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As regras tributárias aplicáveis aos FII podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, e observado que a isenção não será concedida (a) ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (b) 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, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco jurídico e de decisões judiciais desfavoráveis

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido. O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Ademais, podem existir ou vir a existir eventuais contingências não identificadas ou identificáveis, conforme o caso.

Riscos de prazo

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas

do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Riscos ambientais

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

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

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do

empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Risco de pipeline indicativo

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante neste Prospecto, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em due diligence, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir Ativos Alvo onerados

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Considerando que o Fundo poderá adquirir Ativos Alvo gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, o investimento em Ativos Alvo onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo. Caso a garantia constituída sobre um Imóvel-Alvo venha a ser executada, o Fundo poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Risco de potencial conflito de interesse

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos dos artigos 27, §1º, 31 e 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação previstos no Regulamento, tais atos poderão ser implementados ainda que sem a concordância da totalidade dos Cotistas. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de vacância

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Existe o risco de desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Alvo do Fundo o que pode gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo e impactar adversamente os resultados do investimento feito pelos Cotistas.

Riscos decorrentes do aumento dos custos de construção

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O Fundo estará sujeito, por razões alheias ao controle da Administradora, do Gestor ou do Coordenador Líder, ao aumento dos custos para desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Caso o custo gasto seja superado pelo custo previsto, as obras poderão ser paralisadas e o Fundo poderá sofrer prejuízos que poderão afetar negativamente o investimento feito pelos Investidores.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos

estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O investimento em cotas de FII pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder ou de terceiros, 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. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Risco de declaração de insolvência civil

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Em caso de patrimônio líquido negativo, sem que os Cotistas cheguem a um consenso sobre sua resolução, os Cotistas poderão ter de deliberar sobre a apresentação de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, nos termos previstos na Resolução CVM 175. Tendo em vista a novidade normativa e a ausência de precedentes sobre o referido

procedimento, não é possível prever os riscos e os desdobramentos negativos que podem advir de tal procedimento para os Cotistas, direta e/ou indiretamente.

Risco relacionado à liquidação antecipada da Classe

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Existem eventos que podem ensejar a liquidação do Fundo, conforme previsto no Regulamento. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pelo Fundo. Ademais, ocorrendo a liquidação do Fundo, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo ainda não ser exigível). Nesse caso, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 limites de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de Execução das Garantias Areladas aos Ativos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O investimento em Ativos 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 do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

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

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

Recente Desenvolvimento da Securitização de Direitos Creditórios

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A securitização de recebíveis é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514, de 20 de

novembro de 1997, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Somente em 2022 foi editada a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conhecida como o Marco Legal da Securitização. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor (no caso, a devedora) e créditos que lastreiam a emissão.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco ao investimento do Fundo em CRI, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre os CRI, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses no investimento em CRI, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento do Fundo em CRI, e consequentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e consequentemente afetar de modo adverso o Cotista.

Além disso, em 1º de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional, por meio da Resolução nº 5.118, restringiu o rol de direitos creditórios que poderão constituir o lastro de emissões de CRI, o que poderá reduzir a quantidade de emissões e, por consequência, o volume de CRIs disponíveis para aplicação pelo Fundo. A redução da quantidade de emissões poderá impedir o obstar a alocação da carteira do Fundo em CRI, o que poderá ocasionar prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte do Fundo em seu investimento em CRI, em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos. Assim, em razão do caráter recente da legislação referente a CRI e de sua paulatina consolidação levam à menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto a suas estruturas pelos investidores, pelo mercado e pelo Poder Judiciário, deste modo afetando de forma adversa o investimento do Fundo em CRI, e consequente afetando adversamente as suas Cotas.

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da

remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI, anteriormente investido.

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

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O investimento do Fundo em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI em que o Fundo investiu, poderá haver a necessidade de contratação de prestadores de serviços, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor 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 de forma adversa o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Informações contidas neste Prospecto

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à

economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes.

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

Riscos Climáticos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As alterações climáticas extremas podem ocasionar danos aos Ativos Alvo, alteração de desempenho dos referidos Ativos Alvo e/ou interrupção no abastecimento de produtos e serviços necessários à sua construção ou manutenção. Ainda, vale ressaltar que algumas regiões do Brasil estão atualmente experimentando condições de seca, resultando em escassez de água e na implementação de políticas de racionamento de água. Os devedores não poderão garantir que secas severas ou escassez de água não afetarão as operações dos Ativos Alvo, com consequente efeito adverso sobre seus negócios e resultados operacionais. Nesse contexto, a capacidade de produção e entrega dos Ativos Alvo pode ser adversamente afetada, o que poderá impactar negativamente o Fundo e os Cotistas.

Instabilidade Cambial

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar e/ou outras moedas novamente. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e/ou outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades dos Devedores. Qualquer oscilação no preço de moedas internacionais (sobretudo o Dólar Norte Americano) pode afetar a apuração dos valores pagos pelos clientes dos devedores no âmbito de suas relações comerciais, afetando, desta forma, a capacidade de pagamento dos devedores e, consequentemente, comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outras. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e a Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais Ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e de uma gestão adequadas, que estarão sujeitas a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na

identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Risco de desempenho passado

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Risco de regularidade dos imóveis

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O resultado da exploração de empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis podem estar diretamente vinculados a ativos investidos pelo Fundo. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar prejuízos aos títulos ou veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos relativos à regularização e georreferenciamento de Imóveis Alvo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Podem existir questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis Alvo, incluindo discussões acerca da dos limites territoriais dos Imóveis Alvo, devido à falta de georreferenciamento em algumas das matrículas. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Imóveis Alvo, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Imóveis Alvo, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos tais como ônus ou gravames reais que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo ou de direitos relativos aos Imóveis Alvo; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis Alvo pelo Fundo; (iii) acarretar em discussões judiciais

cujo objeto seja utilizar algum(ns) dos Imóveis Alvo para o pagamento de eventuais débitos, cujo montante seja de valor elevado (i.e. próximo ao valor do imóvel) de natureza *propter rem* ou de natureza pessoal dos antigos proprietários, ou (iv) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóveis Alvo pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Risco de diluição da participação dos Cotistas

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A classe única do Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição das Cotas da 3ª Emissão, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral.

Risco decorrente de alterações no Regulamento

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em Ativos Alvo, inclusive valores mobiliários. Dessa forma, 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. 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.

Risco da morosidade da justiça brasileira

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Risco de disponibilidade de caixa

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto da Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco operacional

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Ademais, o recebimento de valores pelo Fundo está sujeito à capacidade operacional dos Ativos Alvo, o que pode prejudicar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos decorrentes de eventual alienação dos imóveis pertencentes ao Fundo, de suas receitas de aluguel, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes próximos aos imóveis da carteira do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo em alienar Imóveis Alvo ou renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade de alienar Imóveis Alvo em condições favoráveis ou de locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e/ou do veículo investido pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

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

Risco de governança

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o prestador de serviço, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e (f) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. Não se aplica a vedação constante acima quando: (i) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no fundo, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos itens "a" a "e" acima; e (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativo às novas emissões

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Risco de restrição na negociação

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Risco de desastres naturais e sinistro

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos Ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Em alguns casos não é possível assegurar que os locatários façam a contratação dos seguros e que esta tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis.

Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar desempenho operacional.

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

Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações

judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Riscos de despesas extraordinárias

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a, seu critério, 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 aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de uso de derivativos

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, mas existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC

de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco de maior influência do cotista majoritário nas decisões do fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de Cotas emitidas pelo Fundo por um único Cotista. Assim, dependendo do número de Cotas detidas, poderá existir Cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Riscos de liquidez das Cotas no mercado secundário

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. -

Riscos da não colocação do Montante Total da Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

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

Risco de não concretização da Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta na última Data de Liquidação, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários realizados no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu

Documento de Aceitação da Oferta, na forma prevista no artigo 74 da Resolução CVM 160 e no item “Distribuição Parcial” na página 57 deste Prospecto.

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Caso não sejam subscritas todas as Cotas da presente Oferta, a Administradora ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Caso, nas Datas de Liquidação, os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Risco de desapropriação

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Riscos relativos à dispensa de análise prévia da CVM

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Por ser uma oferta destinada a Investidores Qualificados sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, inciso VI, “b”, a CVM não realizou análise deste Prospecto, dos documentos da Oferta, nem de seus termos e condições.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

Risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com o Gestor, bem como convocar assembleia geral de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre (i) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea "b" da Resolução CVM 175; (ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; (iii) liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (iv) determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista do Fundo será afetado negativamente.

Risco da limitação da responsabilidade do Cotista do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Nos termos permitidos pela Resolução CVM 175, a responsabilidade do Cotista é limitada ao valor por eles subscritos, de forma que ele apenas será chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo da Classe até o limite do valor por ele subscrito, salvo se aprovado em sentido contrário por assembleia de Cotistas. Tendo isso em vista, em caso de perdas superiores ao patrimônio líquido da Classe, os Cotistas não precisarão aportar recursos adicionais para além do que subscreveram, podendo afetar adversamente os resultados da Classe e, consequentemente, o retorno financeiro dos Cotistas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

Escala Qualitativa de Risco: Menor

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco decorrente da importância do Gestor e sua substituição

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Gestor e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Alvo e dos Ativos Renda Fixa. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco relativo à não substituição da Administradora, do Gestor ou do Custodiante

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, 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, dentre outras: (i) incorporação a outra classe de cotas; (ii) cisão total para fundo de investimento sob a gestão de outro gestor, não integrante do mesmo grupo econômico; ou (iii) liquidação do Fundo. 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 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.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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.

Demais riscos

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

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

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS RENDA FIXA, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS RENDA FIXA INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

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

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca da Classe, bem como perspectivas de desempenho da Classe que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas, dentre outras. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

5. CRONOGRAMA INDICATIVO

Segue abaixo Cronograma Indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM	19 de agosto de 2025
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	19 de agosto de 2025
3	Início das apresentações a potenciais investidores	19 de agosto de 2025
4	Registro da Oferta	20 de agosto de 2025
5	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto Definitivo	20 de agosto de 2025
6	Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência no Escriturador (Data-Base)	22 de agosto de 2025
7	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador e Início do Período de Subscrição	26 de agosto de 2025
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	01 de setembro de 2025
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	02 de setembro de 2025
10	Divulgação do comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	03 de setembro de 2025
11	Data de realização do Procedimento de Alocação	03 de setembro de 2025
12	Data de Início das Liquidações	04 de setembro de 2025
13	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	10 de fevereiro de 2026

⁽¹⁾ As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder.

⁽²⁾ Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição de Cotas deverá ser realizada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Início. Conforme consta do item 8.4, na página 58 deste Prospecto, a Data de Liquidação poderá ser antecipada, mediante divulgação de comunicado ao mercado, nos termos da Resolução CVM 160, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do evento, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item "**Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta**" na página 53 deste Prospecto.

Quaisquer informações referentes à Oferta, este Prospecto, a lâmina, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme

mencionados no cronograma acima, eventuais comunicados sobre revogação, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

- (i) Administradora: <https://www.seferinvestimentos.com.br/area-do-investidor/> (neste *website* clicar em "Prospecto");
- (ii) Gestora: www.acuracapital.com.br (neste *website* clicar em "Documentos da Oferta");
- (iii) Coordenador Líder: <https://www.seferinvestimentos.com.br/area-do-investidor/> (neste *website* clicar em "Prospecto");
- (iv) CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas em Análise", selecionar "2025" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Cotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Sofia", e, então, localizar o documento desejado);

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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

Cotação de 2024:

Mínima, média e máxima: R\$101,94

Cotação de Nov/2024:

Mínima, média e máxima: R\$101,94

Cotação de Dez/2024:

Mínima, média e máxima: R\$101,94

Cotação de Jan/2025:

Mínima, média e máxima: R\$101,94

Cotação de Fev/2025:

Mínima, média e máxima: R\$101,94

Cotação de Mar/2025

Mínima, média e máxima: 101,94

Cotação de Abr/2025

Mínima, média e máxima: 101,94

Cotação de Mai/2025

Mínima, média e máxima: 101,94

Cotação de Jun/2025

Mínima, média e máxima: 101,94

Cotação de Jul/2025

Mínima, média e máxima: 101,94

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

Nos termos do artigo 1.1. do Anexo Descritivo I do Regulamento, será outorgado direito de preferência aos Cotistas do Fundo na Data-Base (conforme abaixo definido), conforme indicada no cronograma descrito na página 45 deste Prospecto, na subscrição das Cotas da 3ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data-Base ("**Direito de Preferência**").

A data base para a definição dos Cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência

para a subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão será data indicada via fato relevante, sendo certo que, após o fechamento do mercado em referida data, será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, bem como o número de Cotas da 3ª Emissão a que cada um terá direito ("**Data-Base**").

O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos Cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, durante o prazo previsto no cronograma da Oferta previsto na página 45 deste Prospecto, conforme aplicação do Fator de Proporção (conforme abaixo definido) ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**").

O Cotista que possua 1 (uma) Cota do Fundo na Data-Base tem o direito de subscrever e integralizar 0,00031% do Montante Inicial da Oferta da 3ª Emissão, ou seja, o direito de preferência na subscrição de Cotas da 3ª Emissão será limitado à proporção da respectiva participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido do Fundo na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção para o cálculo do Direito de Preferência de Cotas da 3ª Emissão, equivalente a 1 (uma) Cota da 3ª Emissão para cada 7,50093929605 Cotas da 3ª Emissão ("**Fator de Proporção**"), a ser aplicado sobre o número de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo detidas por cada Cotista na Data-Base.

Caso a quantidade de Cotas da 3ª Emissão a cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 3ª Emissão fracionadas. Os Cotistas não poderão negociar seus respectivos Direitos de Preferência, de acordo com os termos aprovados no Ato da Administradora

Os Cotistas não poderão negociar seus respectivos Direitos de Preferência, de acordo com os termos aprovados no Ato da Administradora.

Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis perante o Escriturador, respeitados os prazos previstos no cronograma descrito na página 22 deste Prospecto, quais sejam: os Cotistas deverão utilizar os canais e telefones indicados a seguir: custodia@seferinvestimentos.com.br ; +55 (11) 3113-0060.

Os Cotistas deverão, no ato de exercício do Direito de Preferência, indicar uma das seguintes opções: (i) que não desejam condicionar a subscrição de Cotas da 3ª Emissão à distribuição do Montante Inicial da Oferta. Ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas da 3ª Emissão indicadas pelo Cotista no momento de seu exercício, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas da 3ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o Montante Inicial da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Montante Inicial da Oferta. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Montante Inicial da Oferta, a

solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão indicada no ato de exercício do Direito de Preferência; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas da 3ª Emissão à colocação do Montante Inicial da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas da 3ª Emissão atingir o Montante Inicial da Oferta. Assim, caso o Montante Inicial da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada.

A liquidação dos pedidos de subscrição ou das ordens de investimento realizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência se dará na data indicada no cronograma descrito na página 45 deste Prospecto ("**Data de Liquidação do Direito de Preferência**"), em moeda corrente nacional ou por meio da entrega de bens e direitos, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras do Escriturador.

Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas da 3ª Emissão nas Datas de Liquidação, não haverá prazo adicional para liquidação das ordens de investimento junto ao Escriturador, de modo que o Investidor ficará impossibilitado de concluir suas ordens de investimento relativamente àquelas Cotas da 3ª Emissão e estas serão canceladas.

Caso a Oferta seja cancelada por qualquer motivo, inclusive no caso de não ser subscrito o Montante Inicial da Oferta até o final do Prazo de Distribuição, o detentor dos recibos terá devolvidos os valores já liquidados conforme o Procedimento de Restituição de Valores.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Cotistas que, ao exercerem o Direito de Preferência, indicaram: (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas da 3ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o Montante Inicial da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas da 3ª Emissão à colocação do Montante Inicial da Oferta, serão devolvidos os valores já depositados, integral ou parcialmente, conforme o caso, conforme Procedimento de Restituição de Valores. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de comunicado ao mercado.

As disposições relativas às Pessoas Vinculadas não se aplicam ao exercício do Direito de Preferência

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO 'RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA EM CASO DE EMISSÃO DE COTAS DA 3ª EMISSÃO NA PÁGINA 33 DESTE PROSPECTO.

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

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

Os atuais Cotistas que optarem por não exercer o Direito de Preferência na subscrição de Cotas da 3ª Emissão sofrerão diluição imediata no percentual da sua participação no Patrimônio Líquido do Fundo, o que poderá causar a redução da sua participação na tomada de decisões do Fundo e, em última análise, poderá acarretar perdas patrimoniais aos atuais Cotistas.

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas da 3ª Emissão, é a seguinte:

Quantidade de Cotas Subscritas (em 13/08/2025)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 13/08/2025) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 13/08/2025) (R\$)
322.582	R\$33.329.172,24	103,32

A posição patrimonial da classe única do Fundo, após a subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Cotas da 3ª Emissão Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da 3ª Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas da 3ª Emissão após a captação dos recursos da 3ª Emissão(*) (R\$)	Percentual de Diluição (%)
1	50.000	100.000	R\$ 9.461.000,00	94,61	50,00%
2	320.000	370.000	R\$ 35.005.700,00	94,61	86,49%
3	2.419.668	2.420.038	R\$ 285.005.797,16	103,32	750,09%

** Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 13/08/2025, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.*

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, excluída a Taxa Primária de Distribuição.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, excluída a Taxa Primária de Distribuição.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS" NA PÁGINA 33 DESTE PROSPECTO.

6.4. Justificativa do Valor Nominal Unitário e o critério adotado para sua fixação.

O Preço de Emissão foi fixado nos Atos de Aprovação da Oferta, considerando valor igual

ao preço de emissão atribuído às cotas da Primeira Emissão do Fundo.

O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas

Não há restrições à transferência das Cotas.

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

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO REPRESENTA UM INVESTIMENTO SUJEITO A DIVERSOS RISCOS, UMA VEZ QUE É UM INVESTIMENTO EM RENDA VARIÁVEL, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS À LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E À OSCILAÇÃO DAS COTAÇÕES DAS COTAS EM MERCADO DE BOLSA. ASSIM, OS INVESTIDORES PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU INVESTIMENTO.

O investimento nas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliários podem encontrar baixa liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em ambiente escritural. Ainda, o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate das Cotas, exceto em caso de sua liquidação.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 19 A 44 DESTE PROSPECTO EM ESPECIAL, O TÍTULO “RISCOS DE LIQUIDEZ”.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO.

SUGERE-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 19 A 44 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 69 e 70 da Resolução CVM 175 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.

Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro automático de Oferta, ou que o fundamentem, a CVM pode: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (ii) caso a situação descrita no caput acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta protocolado pelo Coordenador Líder.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação de oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) dias úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do seu protocolo na CVM, nos termos do parágrafo 6º do artigo 67 da Resolução CVM 160.

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pelo Coordenador Líder, não sendo necessário requerer junto à CVM tal modificação, observado que é obrigatória a comunicação da modificação à CVM que, mediante requerimento do Coordenador Líder, pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta em até 90 (noventa) dias nos termos do parágrafo 7º do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto.

A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pela Instituição Participante da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora ou da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo

69 da Resolução CVM 160.

As Instituições Participantes deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos pedidos de subscrição da Oferta ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial investidor está ciente de que a Oferta foi modificada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pela Instituição Participante da Oferta por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em desistir da sua adesão à Oferta. O disposto neste parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para fins de melhoramento da Oferta em favor dos Investidores, ressalvada determinação específica da CVM, caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR OU COTISTA, CONFORME O CASO, ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM pode suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta pública de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (ii) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (iii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

A CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não pode ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deve ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a SRE deve ordenar a retirada da oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes descritas na Seção “Condições Precedentes do Contrato de Distribuição”, na seção “Contrato de Distribuição”, na página 69 deste Prospecto, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão

voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto daquele citado no parágrafo acima não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

A Classe e as Instituições Participantes da Oferta devem divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da respectiva Instituição Participante da Oferta), para que, na hipótese de suspensão, informem à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta, observado que terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida à subscrição das Cotas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto, (i) todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento; e (ii) os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos casos de revogação da aceitação da Oferta previstos nesta seção, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto do artigo 68 da Resolução CVM 160.

Se o Investidor revogar sua aceitação nas hipóteses descritas acima, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação da aceitação à Oferta (**“Procedimentos para Restituição de Valores”**).

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

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência

endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta. Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos pedidos de subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o período de colocação deverão ser canceladas pela Administradora.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu pedido de subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do pedido de subscrição, conforme o caso.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência dos pedidos de subscrição e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, observado o Procedimento para Restituição de Valores.

Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos pedidos de subscrição ou outro documento de aceitação da Oferta, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada pela Gestora e pela Administradora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, que

tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial no âmbito desta Primeira Emissão.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores, exceto pelo Custo de Distribuição Primária, a qual integra o Preço de Subscrição, observado que quando da realização de emissões de Cotas do Fundo, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida no instrumento que deliberar sobre as emissões.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão da Classe

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão da Classe.

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

A presente Oferta é destinada a Investidores Qualificados.

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

A realização da 3ª Emissão da Classe, bem como seus principais termos e condições, foi aprovada, por meio dos Atos de Aprovação da Oferta, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 175, cujo teor pode ser lido no Anexo A a este Prospecto.

Nos termos do Regulamento, a Administradora e a Gestora poderão deliberar sobre novas emissões das Cotas da Classe em instrumento particular da Administradora, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, desde que respeitado o montante máximo de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e meio de reais) de Patrimônio Líquido ("**Capital Autorizado**").

8.4. Regime de distribuição

O Coordenador Líder realizará, em conjunto com os Participantes Especiais, a distribuição das Cotas, conforme aplicável, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Inicial da Oferta.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, e os Participantes Especiais, se contratados, realizarão a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da

Oferta.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização deste Prospecto na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "**Meios de Divulgação**"); e (c) a divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**") nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro automático da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Período de Distribuição**"). As Cotas adquiridas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional e/ou Ativos, à vista, nas datas de liquidação da Oferta descrita no cronograma tentativo previsto na página 45 deste Prospecto ("**Datas de Liquidação**").

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**").

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Qualificados, desde que se enquadrem no Público-Alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, bem como da realização do pedido de registro da Oferta pela CVM, o período de distribuição terá sido iniciado e poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "iii" abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser encaminhados à CVM

em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, conforme o caso, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160;

- (iv) na data indicada no cronograma previsto neste Prospecto, haverá (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização deste Prospecto nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar o seu Pedido de Subscrição ou a sua Ordem de Investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no cronograma da Oferta;
- (vi) a liquidação financeira do Direito de Preferência se dará no último Dia Útil do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (vii) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado por meio do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas da 3ª Emissão subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas da 3ª Emissão a ser destinada para os Investidores da Oferta
- (viii) durante o Período de Subscrição, os Investidores Qualificados, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas da 3ª Emissão deverão realizar ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta, a partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da divulgação do Anúncio de Início, e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta.
CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;
- (ix) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de investimento ou Termo de Aceitação da Oferta de Cotas da 3ª Emissão cujo montante de Cotas da 3ª Emissão solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Cotas da 3ª Emissão divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (x) no ato da subscrição de Cotas da 3ª Emissão, cada subscritor (a) manifestará sua aceitação ao Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimento e aos fatores de risco; (b) atestará sua condição de Investidor Qualificado, por meio da declaração da condição de Investidor Qualificado;
- (xi) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento apresentadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do art. 56 da

Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado (se aplicável) e, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do art. 56 da Resolução CVM 160; e

- (xii) o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder ao mercado mediante a divulgação de anúncio de encerramento nas páginas na rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Fundo, dos Participantes Especiais e da CVM, observados o disposto no artigo 76 da Resolução CVM 160, devendo referido anúncio conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**").

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever as Cotas no âmbito da Oferta.

Durante o Período de Subscrição, que terá início 5 (cinco) Dias Úteis após a divulgação do Anúncio de Início, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas, deverão preencher um ou mais Termos de Aceitação da Oferta, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta.

Critério de Colocação da Oferta

No caso de um Investidor efetuar mais de um Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento, os Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento será considerado independente do outro, sendo considerado o primeiro efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo Coordenador Líder, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Caso a totalidade dos Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento realizados pelos Investidores seja superior ao Montante Total da Oferta, serão observados os seguintes procedimentos:

- (i) a alocação das Cotas no âmbito da Oferta será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada ao Coordenador Líder dos Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculada, ao Coordenador Líder ou demais Instituições Participantes da Oferta;
- (ii) **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE**

EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;

- (iii) a ordem cronológica de chegada dos Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento será verificada no momento em que referidas ordens forem processadas com sucesso pelo Coordenador Líder para liquidação da Oferta, sendo que o Coordenador Líder não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do Investidor, tampouco o momento em que o potencial investidor efetuar sua ordem de investimento por meio do Termo de Aceitação da Oferta e ordens de investimento junto às Instituições Participantes da Oferta;
- (iv) em caso de Termo de Aceitação da Oferta e ordens de investimento enviado pelas Instituições Participantes da Oferta via Coordenador Líder, por meio de arquivo eletrônico, todas as ordens contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;
- (v) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar (a) em alocação parcial do Termo de Aceitação da Oferta e ordens de investimento, hipótese em que a ordem de investimento do último Investidor poderá ser atendida parcialmente, ou (b) em nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pelo Coordenador Líder ("**Critério de Colocação da Oferta**").

Considerando o Critério de Colocação da Oferta, o Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento.

No ato de subscrição de Cotas, cada Investidor deverá assinar o respectivo documento de aceitação da oferta, do qual constarão, entre outras informações: (i) nome e qualificação do subscritor; (ii) número de Cotas subscritas; (iii) preço por Cota e valor total a ser integralizado; (iv) condições para integralização de Cotas.

As Cotas poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados a partir da divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo que as Cotas poderão serem negociadas ao público investidor geral após 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso III do artigo 86 da Resolução CVM 160.

O coordenador contratado e os Participantes Especiais serão responsáveis pela transmissão ao Coordenador Líder, das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Termos de Aceitação da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação da Oferta feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021 ("**Resolução CVM 27**") e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição

para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no parágrafo 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Montante Total da Oferta os Termos de Aceitação da Oferta e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, conforme aplicável, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO.**

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Subscrição, à obtenção do registro da Oferta e à disponibilização deste Prospecto e divulgação do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Termos de Aceitação e as ordens de investimento, conforme o caso, sem lotes máximos, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Total da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, observados, se necessários, o Critério de Colocação da Oferta (“**Procedimento de Alocação**”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Total da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Termos de Aceitação da Oferta e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo.

Liquidação

A liquidação financeira das Cotas se dará nas Datas de Liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto, observados os procedimentos operacionais do Escriturador, sendo certo que o Escriturador informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação.

O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto. A liquidação será realizada via Escriturador, em caso de falha na liquidação, os Termos de Aceitação da Oferta e as ordens de investimento que tiverem sido objeto de falha de liquidação serão automaticamente cancelados.

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

Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento ou de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pela Administradora e pela Gestora, nos termos dos Atos de Aprovação da Oferta.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas da 3ª Emissão ofertadas serão depositadas para distribuição no mercado primário, por meio de forma escritural, sendo a liquidação por meio do Escriturador. As Cotas apenas poderão ser transferidas a terceiros por meio de termos de cessão e/ou transferência entre o detentor das Cotas e o terceiro, devendo a referida transferência ser informada à Administradora pelo Cotista, observado o previsto no Regulamento.

Será admitida a negociação das Cotas no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.

A Administradora está autorizada, nos termos do Regulamento, a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Especial, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

8.7. Formador de Mercado

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

8.8. Contrato de Estabilização

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento

Não haverá investimento mínimo de Cotas por Investidor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

O Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da Classe e do investimento nos Ativos Alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela UHY Bendoraytes, no Anexo C deste Prospecto.

O Estudo de Viabilidade tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas. Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Administradora e a Gestora não se responsabilizam por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Potenciais Investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas da Gestora.

O ESTUDO DE VIABILIDADE FOI ELABORADO PELA UHY BENDORAYTES E NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS INVESTIDORES.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, com a Administradora, com a Gestora ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pela Administradora, pela Gestora ou por sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Conforme descrito abaixo, as partes envolvidas na Oferta, conforme relacionamentos descritos nesta seção, entendem que não há conflito de interesse na sua participação na Oferta.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe, a Administradora, e a Gestora, bem como entre a Classe e os Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Especial.

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

Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Administradora figura também como Coordenador Líder da Oferta. As responsabilidades e remuneração da Administradora foram estabelecidos nos termos do Ofício CVM/SIN/nº 05/2014. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em especial o fator de risco “Risco de Potencial Conflito de Interesse” na página 30 do Prospecto.

Relacionamento da Administradora com a Gestora

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que a Gestora é a instituição responsável pela seleção dos ativos adquiridos pelo Fundo.

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora ainda não contratou o Auditor Independente em razão de a Classe estar em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Classe está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Classe está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

Relacionamento do Escriturador com a Administradora

Na data deste Prospecto, a Administradora não possui vínculo societário com o Consultor Imobiliário, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Relacionamento do Escriturador com a Gestora

Na data deste Prospecto, o Escriturador não possui vínculo societário com a Gestora, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os Cotistas que detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe, entre a Classe e o(s) representante(s) de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do inciso IV do artigo 12, bem como do inciso IV do artigo 32 do Anexo Normativo III.

A Administradora e a Gestora deverão sempre agir de boa-fé e, na hipótese de potencial conflito de interesses com o Fundo, submeter sua resolução à aprovação da Assembleia Especial. A Assembleia deverá analisar potenciais situações de conflito de interesses, e aprovar, ou não, operações que envolvam tal conflito, ainda que potencial, conforme detalhado no item “Destinação dos recursos e potenciais conflitos de interesses”, na página 18 deste Prospecto.

Na data deste Prospecto, a Administradora declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante a Classe e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação à Classe e/ou aos Cotistas.

Na data deste Prospecto, a Gestora declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante a Classe e não se encontra em situação que possa configurar

conflito de interesses com relação à Classe e/ou aos Cotistas.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 75 deste Prospecto.

11.1. Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

O cumprimento dos deveres e obrigações pelo Coordenador Líder relacionados à prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Condições Precedentes**”):

- (i) obtenção pela Classe de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, precificação e liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, quando aplicáveis;
- (ii) que, na data de início da distribuição das Cotas, todas as informações e declarações relativas à Classe e constantes nos Documentos da Oferta sejam verdadeiras, suficientes, consistentes, corretas e atuais;
- (iii) contratação, pela Administradora e pela Gestora, dos prestadores de serviços relacionados à constituição e operacionalização da Classe e à realização da Oferta, observadas as estipulações do Regulamento;
- (iv) fornecimento, pela Administradora ao Coordenador Líder, de todas as informações que se fizerem necessárias para o cumprimento da legislação, regulamentação e autorregulamentação aplicáveis;
- (v) na data de início da Oferta, todas as informações prestadas e declarações feitas pela Administradora sejam verdadeiras, corretas e completas de forma a permitir aos investidores da Classe a tomada de uma decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (vi) não ocorrência de qualquer evento de resilição descrito no Contrato de Distribuição;
- (vii) não ocorrência de alteração significativa nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou econômica que altere as condições de mercado e as condições operacionais e/ou financeiras que, a critério exclusivo do Coordenador Líder, possam comprometer a realização da Oferta;
- (viii) obtenção pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora de todas as aprovações internas necessárias para a consecução da Oferta em questão;

(ix) não incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada neste Contrato, e/ou aumento das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes na data deste Contrato ou regulamentação que venha a alterar a liquidez do sistema financeiro nacional e que, a critério exclusivo do Coordenador Líder, tornem inviável a continuidade da Oferta.

O Coordenador Líder poderá, desde que razoavelmente fundamentado, a seu exclusivo critério, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes, caso em que não haverá a rescisão do Contrato de Distribuição.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

Exceto pelas condições precedentes listadas acima e o atingimento do Montante Mínimo da Oferta, não há outras condições a que a Oferta está submetida.

Instituições Participantes da Oferta

Para fins de cumprimento do objeto do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto ao Escriturador, para participarem do período de distribuição, quais sejam, os Participantes Especiais. Os Participantes Especiais poderão aderir ao Contrato de Distribuição, mediante assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, nos termos lá descritos.

11.2. Comissionamento

O Coordenador Líder não receberá qualquer comissionamento pelo Fundo no âmbito da Oferta.

11.3. Demonstrativo dos Custos de Distribuição

As despesas abaixo indicadas serão de arcadas pela Classe:

Custos e Despesas(1)	Custo Total (R\$) (2 e 3)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao Montante Inicial da Oferta
Comissão de coordenação e estruturação	R\$ 0	R\$ 0	0%
Tributos sobre a comissão de coordenação e estruturação	R\$ 0	R\$ 0	0%
Assessor Legal	R\$ 40.000,00	R\$ 0,02	0,02%
Tributos sobre a Remuneração do Assessor Legal	R\$ 5.812,00	R\$ 0	02%
CVM - Oferta (Taxa de distribuição)	R\$ 75.000,03	R\$ 0,03	0,03%

TOTAL	R\$ 120.812,03	R\$ 0,05	0,05%
--------------	-------------------	-------------	-------

¹ Os custos listados deverão ser integralmente suportados pela Classe, por meio dos recursos provenientes do Custo de Distribuição Primária.

² Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, sem considerar o Custo de Distribuição Primária, acrescido de tributos.

³ Valores estimados. Pode haver pequenas diferenças devidas ao arredondamento de casas decimais.

⁴ Inclui custos estimados com a apresentação para investidores (roadshow), traduções, impressões, dentre outros.

A tabela abaixo apresenta o Preço de Emissão e o Custo de Distribuição Primária de cada Cota objeto desta Emissão:

	Preço de Emissão (R\$)	Taxa de Distribuição Primária (R\$)	Valor Total por Cota (R\$)	Percentual dos custos em relação ao preço unitário de distribuição
Por Cota	103,32	R\$ 0,05	R\$ 103,37	0,05

Os custos da distribuição primária das Cotas serão arcados por meio do Custo de Distribuição Primária, sendo que caso após o encerramento da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo de Distribuição Primária é superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item (i) acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para a Classe, em benefício dos Cotistas. Caso, na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo de Distribuição Primária é insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento do Custo de Distribuição Primária pelos Investidores quando da subscrição das Cotas, serão direcionados prioritariamente para o pagamento dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, e os recursos eventualmente remanescentes serão destinados ao pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, observado que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento de referidas despesas fixas, tais custos serão arcados pela Classe.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

A Classe pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, por recomendação da Gestora, e respeitando o previsto na Política de Investimento disposta no Regulamento, observado o disposto na seção “Destinação dos Recursos” na página 17 deste Prospecto.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

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

O Regulamento do Fundo, é incorporado por referência a este Prospecto.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário Sofia".

O Regulamento consta, ainda, do Anexo A deste Prospecto.

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

Em razão da recente constituição do Fundo e da presente Emissão, não há demonstrações financeiras da Classe relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

CVM:

fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Exibir Filtros"; digitar no campo "Nome do Fundo" o nome "Fundo de Investimento Imobiliário Sofia"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net e, então, localizar o documento desejado), selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal", "Informe Trimestral" ou "Informe Anual", a opção de download do documento no campo "Ações").

Classe:

<https://www.seferinvestimentos.com.br/area-do-investidor/> (neste website clicar em "Prospecto").

A Classe tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social no último dia último do mês de dezembro de cada ano. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas.

As demonstrações financeiras da Classe serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. A Administradora contratará o Auditor Independente, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM

para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras da Classe.

Informações da Administradora.

As informações referentes à Administradora, incluindo respectivos formulários de referência, são incorporadas por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

CVM:

www.cvm.gov.br (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em “Regulados”; clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”; clicar em “Administradores de Carteira” e “Formulário de Referência de Administradores de Carteira”; digitar o CNPJ da Administradora no primeiro campo disponível e selecionar o item desejado.

Administradora:

<https://www.seferinvestimentos.com.br/area-do-investidor/> (neste *website* clicar em “Prospecto”).

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

Administradora	SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjunto 601 CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Sra. Ana Cláudia Pires Tel.: (11) 3113-0060 <i>E-mail:</i> clientservice@seferinvestimentos.com.br / adm@seferinvestimentos.com.br / middle@acuracapital.com.br . <i>Website:</i> https://www.seferinvestimentos.com.br/area-do-investidor/
Coordenador Líder	A Administradora, qualificada acima.
Gestora	ACURA GESTORA DE RECURSOS LTDA. Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjunto 601 CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Fernando Senna Tel.: (11) 4210-1961 <i>E-mail:</i> fernando.senna@acuracapital.com.br <i>Website:</i> https://acuracapital.com.br/
Custodiante	SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjunto 601 CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Sra. Ana Cláudia Pires Tel.: (11) 3113-0060 <i>E-mail:</i> clientservice@seferinvestimentos.com.br / adm@seferinvestimentos.com.br / middle@acuracapital.com.br . <i>Website:</i> https://www.seferinvestimentos.com.br/area-do-investidor/
Escriturador	SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjunto 601 CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Sérgio Aprígio Tel.: (11) 3113-0060 <i>E-mail:</i> custodia@seferinvestimentos.com.br <i>Website:</i> https://www.seferinvestimentos.com.br/area-do-investidor/

Assessor Legal da Oferta	FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, 6º andar CEP 01452-001, São Paulo - SP At.: Gabriel Leutewiler William Rizzi Tel.: +55 (11) 3016-1888 E-mail: gabriel.leutewiler@flha.com.br william.rizzi@flha.com.br Website: www.flha.com.br
Auditor Independente do Fundo	O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

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

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e da Classe, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM e/ou dos Participantes Especiais, nos endereços e *websites* indicados acima.

As versões eletrônicas do Regulamento, deste Prospecto, dos Atos de Aprovação da Oferta e demais Documentos da Oferta podem ser obtidas por meio dos *websites* da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e da CVM, conforme abaixo descritos:

Administradora/Coordenador Líder:

SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjunto 601,
CEP 04538-132, São Paulo - SP

Para acesso ao Prospecto, consulte a página
<https://www.seferinvestimentos.com.br/area-do-investidor/> (neste *website*
clique em "Prospecto").

Gestora:

ACURA GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjunto 601
CEP 04538-132, São Paulo - SP

Para acesso ao Prospecto, consulte a página www.acuracapital.com.br (neste *website*
clique em "Documentos da Oferta").

CVM:

**COMISSÃO DE VALORES
MOBILIÁRIOS**

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º,
6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º
andares
CEP 01333-010, São Paulo – SP
Tel.: (11) 2146-200

Website: fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em “Exibir Filtros”; digitar no campo “Nome do Fundo” o nome “Fundo de Investimento Imobiliário Sofia”, clicar no *link* do nome do Fundo, acessar o sistema Fundos.Net e, então, localizar o documento desejado).

14.2. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

O Emissor declara que o seu registro junto à CVM se encontra devidamente atualizado.

14.3. Declaração de Veracidade das informações contidas no prospecto nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

A Administradora e a Gestora prestaram declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

Informações sobre a Gestora

A Acura Capital foi fundada em 2013 por grandes profissionais do mercado financeiro. Oferecendo um atendimento especializado para cada perfil de investidor, viabilizando soluções e produtos diferenciados no mercado de capitais, destinado a investidores Profissionais, Qualificados, Institucionais e *Family Office*.

Acura Capital possui uma estrutura completa que viabiliza a aquisição de investimentos para geração de valor a médio e longo prazo, com foco na preservação do patrimônio. A estratégia é construir portfólios *All Weather*, capazes de performar em todos os cenários.

O time da Acura Capital é especializado em *legal claims*, fundos multimercado, estruturados, de renda variável e imobiliários, todos com longo *track error*, recentemente foram desenvolvidas estratégias de investimentos *offshore*.

Atualmente o portfólio da Acura Capital é composto por 57 (cinquenta e sete) fundos sob gestão e cerca de R\$25.000.000.000,00 AUM.

Informações sobre a Administradora

Com sede atual em São Paulo, a Sefer Investimentos é uma das principais distribuidoras de valores mobiliários do país e se encontra devidamente autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil, conforme resolução do Conselho Monetário Nacional CMN nº 1.120 de 1.986.

A empresa fornece um leque amplo de serviços essenciais para fundos de investimentos e para estruturação de produtos no mercado de capitais brasileiro, bem como serviços de pagamento dentro de ambiente liquidante (SPB).

Informações Relevantes do Fundo

Base legal e Classificação ANBIMA

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei 8.668 e a Resolução CVM 175.

A Classe é classificada de acordo com as normas da ANBIMA como mandato "Multiestatégia", subclassificação "Não aplicável", tipo de gestão "Ativa", segmento "Outros", nos termos das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros.

A Classe será registrada na ANBIMA nos termos do artigo 38 do Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros.

Forma de Constituição

A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em caso de liquidação da Classe.

Prazo de Duração

A Classe tem prazo de duração indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia Especial.

Público-alvo

A Classe é destinada a Investidores Qualificados ou investidores em geral, que busquem rentabilidade compatível com a política de investimento, composição e diversificação da carteira da Classe e que aceitem os riscos associados aos investimentos realizados pela Classe.

Objetivo de Investimento

Os recursos da Classe serão aplicados segundo uma Política de Investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo. O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe; de seus Prestadores de Serviços ou dos demais prestadores de serviços da Classe quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

Para mais informações sobre a Política de Investimentos, veja o Capítulo 1 do Anexo Descritivo.

OS OBJETIVOS DA CLASSE, DISPOSTOS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO, NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DA CLASSE, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO CUSTODIANTE OU DO COORDENADOR LÍDER QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA DA CLASSE.

Política de Investimento, Composição e Diversificação da Carteira

A administração da Classe se processará em atendimento aos seus objetivos, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo;

- (ii) auferir rendimentos advindos do investimento e eventual alienação dos Ativos Alvo, conforme aplicável; e
- (iii) auferir rendimentos advindos do investimento nos demais Ativos Alvo não abarcados pelos itens acima.

A Classe investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido em Ativos Alvo, observado que a Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo III, cabendo à Classe respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas.

- (i) Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos Alvo adquiridos ou subscritos pela Classe, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração.
- (ii) O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo que estejam localizados em todo o território brasileiro.
- (iii) A aquisição dos Imóveis Alvo e SPEs poderá ser realizada direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, e deverá ser objeto de avaliação prévia do Gestor, observados os requisitos constantes do Suplemento H à Resolução CVM 175. Adicionalmente, a aquisição dos Ativos Alvo será precedida de auditoria jurídica, a ser realizada por escritório de advocacia contratado pela Classe, conforme recomendação da Administradora, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.
- (iv) A Classe poderá adquirir Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.
- (v) A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de Ativos Alvo integrantes direta ou indiretamente de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente e conforme procedimento operacional do Gestor.

A parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Alvo deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez, inclusive para fins de permitir o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo III.

A Classe poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas ao Gestor e/ou à Administradora, desde que aprovado em Assembleia Geral, na forma prevista no Art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

O objeto da Classe e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Especial, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento e na regulamentação aplicável, ressalvado nos casos previstos na Resolução CVM 175.

O Gestor recomendará os investimentos da Classe à Administradora, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Alvo e/ou em Ativos de Liquidez, desde que respeitados eventuais limites estabelecidos nesse Regulamento, e, conforme aplicável, na regulamentação geral sobre fundos de investimento.

Caberá ao GESTOR e à Administradora praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável.

A Classe não poderá 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.

A Administradora poderá, em nome da Classe, sem prévia anuência dos cotistas e considerando a recomendação do Gestor e em observância ao Regulamento, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, conforme permitido pela regulação aplicável:

- (i) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar os contratos com os prestadores de serviços da Classe;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo integrantes do patrimônio da Classe, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas da Classe;
- (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, os Ativos para a Classe; e
- (iv) alugar, arrendar, ou constituir direito real de superfície sobre os Imóveis Alvo integrantes do patrimônio da Classe;
- (v) adquirir ou subscrever, conforme o caso, e alienar Ativos para a Classe; e
- (vi) de forma onerosa, conforme permitido pelo Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM, ceder e transferir a terceiros os créditos locatícios decorrentes dos Ativos Alvo, inclusive para fins de securitização.

A Classe poderá estar sujeito a potenciais conflitos de interesse (a) em razão da aquisição de Ativos (i) emitidos pela Gestora, pela Administradora e/ou empresas do seu grupo econômico; (ii) cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, da Administradora; e/ou (b) nas demais situações previstas no artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Exploração dos Ativos

Para a comercialização dos Ativos Alvo da Classe será considerada a recomendação a ser elaborada pelo Gestor. A recomendação do Gestor deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas alienações dos Ativos Alvo da Classe, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de venda, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos no Anexo Descritivo.

Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Especial, observada a Política de Investimentos, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou a Gestora e suas partes relacionadas, nos termos da regulamentação aplicável.

A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de conservá-los, bem como de aumentar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, com base em recomendação a ser elaborada pelo Gestor.

A Classe poderá, ainda, realizar projetos de construção ou desenvolvimento de usina solar de energia solar, independente de deliberação dos cotistas, cabendo ao Gestor exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento de empreendimentos sobre os Imóveis Alvo, independentemente da contratação de terceiros especializados.

Os objetivos da Classe, previstos neste título **“Política de Investimento, Composição e Diversificação de Carteira”** e no Regulamento, não representam, sob qualquer hipótese, garantia da Classe, da Gestora ou da Administradora quanto à segurança, à rentabilidade e à liquidez das Cotas e dos demais ativos financeiros integrantes da carteira da Classe.

Demais Informações sobre a Política de Investimento

Conforme previsto nas **“Regras e Procedimentos ANBIMA para o Exercício de Direito de Voto em Assembleias nº 02”, A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO (“POLÍTICA DE VOTO”) EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO EM NOME DA CLASSE. A POLÍTICA DE VOTO ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. NA HIPÓTESE DE COMPARECIMENTO E DE EFETIVO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, A GESTORA COLOCARÁ À DISPOSIÇÃO NA SUA SEDE O MATERIAL REFERENTE À ASSEMBLEIA ESPECIAL, PARA EVENTUAL CONSULTA.**

A versão integral da política de exercício de direito de voto da Gestora encontra-se disponível em seu site no seguinte endereço: www.acuracapital.com.br (neste *website* clicar em “Políticas”, e posteriormente, “Exercício de Voto”).

Distribuição de Rendimentos

A Classe 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”**).

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da Gestora e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas,

mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, 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, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

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 parágrafo anterior, serão, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definido), 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 da Classe, nos termos do Anexo Descritivo.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata os parágrafos acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 2º (segundo) dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe 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 a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, 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.

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.

A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderá recomendar à Administradora para que esse retenha até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pela Classe.

Amortização

Caso a Classe efetue amortização de capital, a Administradora poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia

Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Resgate das Cotas

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (a) quando do término do Prazo de Duração; (b) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (c) quando da liquidação da Classe, nos termos da regulamentação vigente.

Para pagamento do resgate, será utilizada o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe.

Forma de Aplicação

A aplicação de recursos na Classe e o pagamento de amortização ou resgate das Cotas poderão ser realizados por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, sempre em moeda corrente nacional (e/ou Ativos para fins de integralização de Cotas), respeitando-se as regras de movimentação previstas no Regulamento.

Liquidação compulsória

A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas. A Administradora, conforme prévia orientação da Gestora, poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a consequente liquidação antecipada da Classe, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos a contar do início de suas atividades.

NOS PROCEDIMENTOS DESCRITOS NESTE TÍTULO “DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE DE COTAS” E NO REGULAMENTO NÃO CONSTITUEM PROMESSA OU GARANTIA DE QUE HAVERÁ RECURSOS SUFICIENTES PARA O PAGAMENTO DAS COTAS, REPRESENTANDO APENAS UM OBJETIVO A SER PERSEGUIDO. AS COTAS SOMENTE SERÃO AMORTIZADAS OU RESGATADAS SE OS RESULTADOS DA CARTEIRA DA CLASSE ASSIM PERMITIREM. LEIA A SEÇÃO “REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DA CLASSE”, NA PÁGINA 86 DESTE PROSPECTO. O INVESTIDOR DEVE LER OS FATORES DE RISCO “RISCO DE DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO”, NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 19 A 44 DESTE PROSPECTO.

Do Exercício Social do Fundo e das Demonstrações Contábeis

O exercício social da Classe tem duração de 12 (doze) meses, encerrando o seu exercício social no último dia útil de cada ano. A Administradora contratará o Auditor Independente, devidamente autorizado pela CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras da Classe. Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo da

Classe, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora. Maiores Informações sobre as demonstrações financeiras e auditoria podem ser encontradas no Regulamento.

Contratação e Substituição dos Prestadores de Serviços da Classe

À parte da Administradora, da Gestora, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial, os demais prestadores de serviços da Classe serão contratados diretamente pela Administradora e Gestora, conforme aplicável.

Taxas

A Administradora receberá por seus serviços de administração, tesouraria e controladoria, uma taxa de administração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado mensalmente sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido total da Classe, ou (b) caso as cotas 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 pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração (sendo (a) e (b) em conjunto, "**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M ("**Taxa de Administração**").

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos à Administradora e ao Custodiante, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos da Classe, os quais serão debitados da Classe de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

A Taxa de Administração prevista no caput deste artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano), e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

Será devido ao Custodiante o valor equivalente a R\$1.000,00 (mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M ("**Taxa de Custódia**").

A Gestora, pelos seus serviços prestados à Classe, receberá uma taxa de gestão equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado mensalmente sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido total da Classe, ou (b) caso as cotas 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 pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das

Cotas de Emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Taxa de Gestão**").

Será devido ao Escriturador o valor equivalente ao percentual ao ano de 0,10% (dez centésimos por cento), multiplicado pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.000,00 (sete reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M ("**Taxa de Escrituração**").

A Taxa de Escrituração, Taxa de Custódia e a Taxa de Gestão previstas acima devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano), e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

Tendo em vista que a Classe tem natureza de Classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da Classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Não serão cobradas da Classe ou dos Cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Especial ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

A cobrança da Classe ou dos Cotistas de taxas de saída é vedada.

Regras de Tributação da Classe

O disposto nesta seção foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos Cotistas e à Classe, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados na Classe.

Tributação aplicável às operações no nível da carteira da Classe

Imposto de Renda na Fonte ("IRF")

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física,

cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Conforme previsão do art. 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

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.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

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

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

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

Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, com alterações trazidas pela Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

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

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), assim como aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

A Lei nº 11.727/08 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas. Apesar de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação do IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto nº 6.306/07”), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Tributação do IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Conforme o art. 29 e o art. 30 do Decreto nº 6.306 de 14 de dezembro 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.

ANEXOS

[nas páginas seguintes]