

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE AS COTAS DO FUNDO FORAM OBJETO DE OFERTA PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009.

Prospecto do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 39.714.024/0001-48

Administrado por
BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, conjunto 111, São Paulo/SP

Registrado na CVM sob o nº: 0320110 em 09/11/2020
Código ISIN das Cotas: BRTJKBCTF006
Código de Negociação das Cotas na B3: TJKB11
Segmento ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, (“Fundo”) representado por sua administradora **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, cj.111, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.077.014/0001-89, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro 2019 (“**Administrador**”), realizou uma distribuição pública primária de 100.000 (cem mil) cotas (“**Cotas**”), (“**Oferta**” e “**Emissão**”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por Cota, perfazendo o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“**Montante da Oferta**”).

Salvo exceções descritas na Seção “Termos e Condições da Oferta” deste Prospecto, o Investidor (conforme definido abaixo) subscreveu a totalidade das Cotas na Oferta, totalizando um montante de investimento de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“**Aplicação Inicial**” ou “**Investimento por Investidor**”).

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO*”, celebrado pelo **Administrador** em 27 de outubro de 2020 (“**Instrumento de Constituição do Fundo**”). Posteriormente foram realizadas Assembleia Geral de Extraordinária, em 06 de janeiro de 2021, alterando a data de pagamento de rendimentos aos cotistas, em 01 de julho de 2021, promovendo o Desdobro das cotas do fundo na razão de 1/10, quando o patrimônio do Fundo passou a ser dividido em 1.000.000 (um milhão de cotas), em 20 de outubro de 2021, por meio da qual foram aprovadas alterações no Regulamento exigidas pela B3, e em 16 de novembro de 2021, onde foi aprovada a publicação deste Prospecto e a versão vigente do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”).

A gestão da carteira do Fundo é realizada de forma ativa e discricionária pela **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, cj.111, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.077.014/0001-89, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores

mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro 2019 (“Gestor”). O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez, conforme definidos neste Prospecto, observado o disposto na Política de Investimentos constante do Regulamento. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO VER ITEM “OBJETO” NA PÁGINA 06 DESTE PROSPECTO.**

O Fundo pagará à Administradora taxa única de administração. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA FORMA DE CÁLCULO DA TAXA DE PERFORMANCE E DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, VERIFICAR SEÇÃO “REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS TERCEIROS CONTRATADOS E TAXA DE INGRESSO” NA PÁGINA 14 DESTE PROSPECTO.**

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição das Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 (conforme definido neste Prospecto). O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos relacionados à liquidez de suas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do fundo. Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, na página 19 deste Prospecto, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **O INVESTIMENTO EM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É DESTINADO A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 19 A 42.**

O Fundo foi registrado na CVM em 09 de novembro de 2020, sob o código 0320110. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”).

As informações constantes do presente Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimentos e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (conforme definido neste Prospecto) representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores, e,

portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494 (conforme definida neste Prospecto).

Para fins da regulação aplicável, o presente Prospecto será apresentado diretamente à B3 e, em nenhuma hipótese, implicará, por parte da B3, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo.

O Fundo está registrado na ANBIMA sob o código 602.248, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

Os investidores devem ler a Seção “4. Fatores de Risco” nas páginas 19 e seguintes deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento no Fundo, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização/resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE ITEM “REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO” NAS PÁGINAS 42 A 45 DESTE PROSPECTO. As Cotas não contam com classificação realizada por agência classificadora de riscos.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora e à CVM.



ADMINISTRADORA



A data deste Prospecto é de 16 de novembro de 2021.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO, DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA E SERÁ MANTIDO À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES PARA FINS DE CUMPRIMENTO AO ART. 15, § 2º, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476/2009. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DO FUNDO SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

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

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO PROSPECTO NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E O GESTOR, ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS DETENTORES DE MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO E ENTRE O FUNDO E O(S) REPRESENTANTE(S) DE COTISTAS DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 27 DESTE PROSPECTO.

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

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES.....	01
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO.....	05
3. O TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	06
Constituição do Fundo.....	06
Tipo de Fundo.....	06
Diretora Responsável Pelo Fundo.....	06
Objeto.....	06
Política de Investimentos	06
Patrimônio do Fundo.....	07
Cotas.....	08
Primeira Emissão de Cotas.....	08
Nova Emissão de Cotas.....	08
Política de Distribuição de Resultados e Distribuição de Rendimentos do Fundo.....	09
Da Administradora.....	10
Obrigações e Responsabilidades da Administradora.....	11
Vedações à Administradora.....	12
Substituição da Administradora.....	12
Política de Divulgação de Informações do Fundo.....	13
Remuneração da Administradora, dos Terceiros Contratados e Taxa de ingresso.....	14
Assembleia Geral dos Cotistas.....	15
Representante dos Cotistas	17
Encargos do Fundo.....	17
Dissolução e Liquidação do Fundo.....	18
Alteração de Tratamento Tributário	19
4. FATORES DE RISCO	19
I. Riscos de mercado.	20
Fatores macroeconômicos	20
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.....	21
Demais riscos macroeconômicos	21
II. Riscos institucionais.....	21
III. Risco de crédito.	22
IV. Riscos relacionados à liquidez.	22
V. Risco da Marcação a Mercado.....	22
VI. Riscos tributários.....	23
VII. Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	23
VIII. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.	24
IX. Risco jurídico.....	24
X. Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	24
XI. Risco de desempenho passado.....	24
XII. Risco decorrente de alterações do Regulamento.....	25
XIII. Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.	25
XIV. Risco de mercado relativo aos Ativos.	25
XV. Riscos de prazo.	25

XVI. Risco de concentração da carteira do Fundo.....	25
XVII. Risco de desenquadramento passivo involuntário.	26
XVIII. Risco de disponibilidade de caixa.....	26
XIX. Risco relativo à concentração e pulverização.....	26
XX. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.....	26
XXI. Risco operacional.....	26
XXII. Risco de potencial conflito de interesse.	27
XXIII. Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.	27
XXIV. Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo.....	27
XXV. Risco de governança.	27
XXVI. Risco relativo às novas emissões.....	28
XXVII. Risco de restrição na negociação.....	28
XXVIII. Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante.....	28
XXIX. Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos.	29
XXX. Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos de Liquidez que se enquadrem na Política de Investimento.	29
XXXI. Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.	29
XXXII. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.	29
XXXIII. Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo	29
XXXIV. Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez.....	30
XXXV. Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo.....	30
XXXVI. Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo.....	30
XXXVII. Riscos relativos ao setor imobiliário.	30
1. (i) Risco imobiliário	31
2. (ii) Risco de regularidade dos imóveis	31
3. (iii) Risco de sinistro	31
4. (iv) Risco de desapropriação	31
5. (v) Risco do incorporador/construtor	32
6. (vi) Risco de vacância	32
7. (vii) Risco de desvalorização dos imóveis	32
8. (viii) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.....	32
9. (ix) Riscos ambientais	32
10. (x) Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento	33
11. (xi) Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo	33
12. (xii) Risco relacionado à aquisição de imóveis	34
13. (xiii) Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis	34
14. (xiv) Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis	34
15. (xv) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.....	35
16. (xvi) Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário	35

15. (xvii) Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público	35
16. (xviii) Risco de desastres naturais e sinistro	36
17. (xix) Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil.....	36
18. (xx) Riscos relacionados à regularidade de área construída	36
19. (xxi) Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB").....	36
20. (xxii) Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários	37
21. (xxiii) Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros.....	37
22. (xxiv) Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir Ativos Imobiliários onerados.....	37
XXXVIII. Propriedade das Cotas e não dos Ativos.	37
XXXIX. Riscos de despesas extraordinárias	37
XL. Não existência de garantia de eliminação de riscos.	38
XLI. Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.....	38
XLII. Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.....	38
XLIII. Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI.....	39
XLIV. Risco de exposição associados à locação de imóveis.....	39
XLV. Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.....	39
XLVI. Risco Regulatório.....	40
XLVII. Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH.....	40
XLVIII. A diligência jurídica apresentou escopo restrito.....	40
XLIX. Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos.....	40
L. Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária.....	41
LI. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.....	41
LII. A importância do Gestor.....	41
LIII. Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento	41
LIV. Risco de uso de derivativos.	41
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	42
LV. Demais riscos.....	42
LVI. Informações contidas neste Prospecto.	42
5. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO.....	42
I. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo.....	42
A) IOF/Títulos.....	42
B) IOF/Câmbio.....	43
C) IR.....	43
(i) Cotistas residentes no Brasil.....	43
(ii) Cotistas residentes no exterior.....	44
II. Tributação aplicável ao Fundo.....	45
A) IOF/Títulos.....	45
B) IR.....	45
C) Outras considerações.....	45
6. BREVE HISTÓRICO DA ADMINISTRADORA.....	45

7. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO ÚLTIMO EXERCÍCIO, INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS E EVENTOS SUBSEQUENTES.....	46
8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA.....	46
Relacionamento da Administradora com o Escriturador.....	46
Relacionamento da Administradora com o <i>Auditor</i> Independente.....	46
Relacionamento da Administradora com a Gestora pertencente ao mesmo grupo econômico.....	46
Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes.....	47
9. INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	47
10. ANEXOS.....	47

1. DEFINIÇÕES

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

Administradora	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, divulgado em 09 de dezembro de 2020, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, divulgado em 08 de dezembro de 2020, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral de Cotistas	Indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
Assembleia Geral Extraordinária	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
Assembleia Geral Ordinária	A Assembleia Geral de Cotistas que deverá ser realizada, anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social do Fundo, para deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador.
Ativos Alvo	Quaisquer dos ativos dispostos nos artigos 1º e 22 do Regulamento do Fundo.
Atos do Administrador	Significa o ato próprio do Administrador, realizado em, por meio do qual foram deliberados e aprovados.
Auditor Independente	Crowe Macro Auditoria e Consultoria Ltda.
B3	B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão.
BCB	Banco Central do Brasil.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 23 de maio de 2019.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Confin	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
Contrato de Distribuição	Significa o “Contrato de Prestação de Serviços de Distribuição de Cotas da Primeira Emissão do TJK Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário, bem como seus eventuais aditamentos, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
Cota	Cotas de emissão do Fundo.
Cotista	Titulares das Cotas de emissão do Fundo.
Cotistas Conflitados	i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, que adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo e sejam empresas incorporadoras ou assemelhadas ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que atuem nos ramos de incorporação de empreendimentos imobiliários, de administração de locações ou atividades assemelhadas; (ii) que venham a deter mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas do Fundo por um único Cotista; (iii) os respectivos incorporadores dos Ativos Alvo; ou (iv) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
DDA	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
Dia Útil	Considera-se “dia útil” qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
Direito de Preferência	Direito de preferência assegurado aos Cotistas na subscrição de novas Cotas, nos termos do artigo 39 do Regulamento.
Escriturador	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecido no Regulamento.
Fundo	TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 39.714.024/0001-48.

Gestor	BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, cj.111, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89.
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
IPC-A	Índice de Preços aos Consumidor Amplo e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instrução CVM nº 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores.
Instrução CVM nº 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores.
Instrução CVM nº 476	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores.
Instrução CVM nº 539	Instrução da CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, e eventuais alterações posteriores.
Instrução CVM nº 554	Instrução da CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores.
Instrução CVM nº 555	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a títulos ou Valores Mobiliários.
IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte.
Lei nº 8.668/1993	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
Lei nº 9.779/1999	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668/1993.
Lei nº 10.033/2004	Lei nº 10.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências.
Patrimônio Líquido	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.

Período de Distribuição	A Oferta teve início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400.
PIS	Contribuição ao Programa de Integração Social.
Primeira Emissão	A 1ª Emissão das Cotas do Fundo.
Prospecto	O presente prospecto
Regulamento	Regulamento do Fundo atualmente em vigor, datado de 16 de novembro de 2021.
Resultado Operacional Disponível	Valor resultante da diferença entre as receitas e as despesas mensais do Fundo no mês calendário imediatamente anterior, apuradas em regime de caixa.
Taxa de Administração	Taxa de administração a que a Administradora faz <i>jus</i> , calculada na forma do artigo 8º do Regulamento.
Valor da Cota	R\$ 100,00 (mil reais).

2. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

ADMINISTRADORA	BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Nações Unidas, 11.857, conjunto 111. São Paulo – SP At.: Sra. Carolina Andrea Garisto Gregorio Telefone: (11) 5508-3500 E-mail: brcapital@brcapital.com.br Site: https://www.brcapital.com.br/site/
ESCRITURADOR	BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Nações Unidas, 11.857, conjunto 111. São Paulo – SP At.: Sr. Tatiana Mauris Telefone: (11) 5508-3500 E-mail: escrituracao@brcapital.com.br Site: https://www.brcapital.com.br/site/
AUDITOR INDEPENDENTE	Crowe Macro Auditores e Consultoria Ltda. R. Quinze de Novembro, 184 3º andar - Centro São Paulo/SP. At.: Andrew Willians Barbosa. Telefone: (11) 5632-3733 E-mail: andrew.barbosa@crowe.com.br Site https://www.crowe.com.br/
ASSESSOR LEGAL	BARRETO, LAMUSSI, NUNES ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 4º e 5º andares, São Paulo/SP At.: Sr. Cassio de Assis Barreto Telefone: (11) 4097-2001 E-mail: cassio.barreto@barretolamussi.com.br Site: www.barretolamussi.com.br
GESTORA	BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Nações Unidas, 11.857, conjunto 111. São Paulo – SP At.: Sra. Carolina Andrea Garisto Gregorio Telefone: (11) 5508-3500 E-mail: brcapital@brcapital.com.br Site: https://www.brcapital.com.br/site/

3. O TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Constituição do Fundo

O Fundo foi constituído por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário **TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, que aprovou também o seu Regulamento original, datado de 27 de outubro de 2020. A versão atualizada do Regulamento, nos termos do Anexo I do presente Prospecto, foi aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária Cotistas realizadas em em 16 de novembro de 2021.

Tipo do Fundo

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, com prazo de duração indeterminado, constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo admitidos resgate convencional de cotas, e regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Diretora Responsável do Fundo

A diretora responsável pelo Fundo é a Sra. Carolina Andrea Garisto Gregório.

Objeto e Política de Investimento

O Fundo tem por objeto a aplicação em investimentos imobiliários de longo prazo, de forma a proporcionar aos Cotistas do Fundo renda e ganho de capital por meio de **(i)** locação e arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio; **(ii)** compra e venda de bens imóveis; e **(iii)** aquisição de títulos e valores mobiliários de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários.

Dessa forma, comporão o patrimônio do Fundo os seguintes Ativos Alvo, localizados em qualquer região do Brasil:

- I. Prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, mesmo que em fase de construção;
- II. Centros comerciais, inclusive shopping centers, lojas, *power centers* e *outlets*;
- III. Salas comerciais;
- IV. Vagas de garagem;
- V. Direitos reais sobre os bens imóveis listados nos itens I a IV acima;
- VI. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
- VII. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;

- VIII. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- IX. Certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM 401;
- X. Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- XI. Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- XII. Letras hipotecárias;
- XIII. Letras de crédito imobiliário; e
- XIV. Letras imobiliárias garantidas.

Patrimônio do Fundo

O Regulamento do Fundo não especifica percentuais para os Ativos Alvo a serem alocados na carteira de investimento do Fundo. Atualmente, a carteira do Fundo é composta por:

- (i) **03 prédios e seu respectivo terreno** localizados na Rua Vilela, nº 788, 789 e 806, lotes 21 e 22, da quadra H, Vila Luzitânia – Tatuapé, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculados sob o nº 196.558, do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- (ii) **03 lojas e seu respectivo terreno** localizadas na Rua Vilela, nºs 814 e 822 e nº 917 da Rua Padre Estevão Pernet, Vila Luzitânia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculadas sob os nº 197.272 do 09º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP;
- (iii) **Prédio térreo** e seu respectivo terreno localizado na Avenida Brasil, nº 350, Jardim Paulista, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob o nº 119.171 do 04º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- (iv) **Prédio de parte do térreo, 1º, 2º, 3º, 4º e 5º andares** localizado na Rua Marselhesa, nº 488, Vila Mariana na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, cuja construção ainda pende de averbação na competente matrícula 231.174, 04º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP;
- (v) **Prédio e seu respectivo terreno** localizado na Avenida Adolfo Pinheiro, nº 2.366, Santo Amaro, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob o nº 71.395, 74.903, 178.448, 305.254 e 346.725, todas do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP;
- (vi) **Prédio e seu respectivo terreno** localizado na Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, nº 284, Vila Mariana, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob o nº 56.161 do 01º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;

- (vii) **Prédio e seu respectivo terreno** localizado na Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, nº 294, 296 e 300, Vila Mariana, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob o nº 74.837 do 01º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- (viii) **Terreno** localizado na Rua Pasquale Gallupi, nº 07, lotes 01, 03, 05, 07, 09 e 11, da quadra P, Paraisópolis, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob o nº 56.847 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo.

Cotas

As Cotas de emissão do Fundo apresentam as seguintes características: **(i)** correspondem a frações ideais do patrimônio líquido, **(ii)** não são resgatáveis, **(iii)** terão a forma escritural e nominativa, **(iv)** conferirão aos Cotistas, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; **(v)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os imóveis investidos ou sobre fração ideal desses imóveis, **(vi)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares, sem emissão de certificados; **(vii)** serão de uma única classe e darão aos seus titulares idênticos direitos políticos; e **(viii)** cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.

O Escriturador emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas pelos Cotistas.

Primeira emissão de Cotas

O Fundo realizou a primeira emissão de Cotas, por meio da qual foram ofertadas 100.000 (cem mil) Cotas, em série única, todas nominativas e mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, sendo subscritas no valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). Do total de cotas ofertadas 75.000 (setenta e cinco mil) Cotas já estão integralizadas. Não foram colocadas, no âmbito da primeira emissão de Cotas, lote suplementar ou lote adicional. (“**1ª Emissão de Cotas**”).

A 1ª Emissão de Cotas foi objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476.

Após a 1ª Emissão de Cotas, através de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 01 de julho de 2021, por unanimidade, foi aprovado o desdobro das cotas do Fundo na proporção de 01 (um) para 10 (dez). Assim, atualmente o Fundo é constituído por 1.000.000 (um milhão) de Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais).

Atualmente, o Fundo possui 06 (seis) cotistas, sendo 02 (duas) pessoas jurídicas, 04 (quatro) pessoas físicas, todos domiciliados no Brasil.

Novas Emissões de Cotas

Após o encerramento da 1ª Emissão de Cotas, por proposta da Administradora, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, conforme o caso, a obtenção de prévio registro na CVM, observado que:

I - o valor de cada nova cota será fixado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão;

II - ao(s) Cotista(s) titulares das Cotas em circulação na data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a emissão fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, no prazo de 10 (dez) dias úteis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 contados da data de início da respectiva oferta de cotas;

III – nas futuras emissões de Cotas, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros, de forma privada, por meio da celebração de instrumento particular de cessão de direito de subscrição, ou por meio da negociação no âmbito da B3, desde que tenha sido exercido dentro do prazo definido no inciso II acima, sendo que os demais detalhes referentes à operacionalização do direito de preferência e ao seu exercício deverão ser definidos pela Administradora; e

IV - as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Política de Distribuição de Resultados e Distribuição de Rendimentos do Fundo

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social do Fundo, observando a distribuição aos Cotistas de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do Resultado Operacional Disponível, apurado em regime de caixa, preservadas as provisões financeiras que, a critério da Administradora, de forma justificada, sejam necessárias para o cumprimento das obrigações financeiras do Fundo.

Para arcar com eventuais despesas extraordinárias e de investimentos em revitalização dos imóveis integrantes da carteira do Fundo ou do patrimônio das sociedades nas quais o Fundo detenha participação societária, será retido até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, para formação de um fundo de reposição de ativos.

Os rendimentos auferidos mensalmente em regime de caixa entre os dias 16 do mês anterior e o dia 15 do mês corrente, serão distribuídos aos Cotistas a título de antecipação do Resultado do semestre a ser distribuído, sempre no 8º (oitavo) dia útil da segunda quinzena do mês corrente. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do 2º (segundo) Dia Útil da segunda quinzena do mês do respectivo pagamento.

Eventual saldo do Resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento do Resultado Operacional Disponível.

O Fundo efetuou, desde o início de seu funcionamento, as seguintes distribuições de rendimentos:

27/01/2021	R\$ 14,31 por cota (antes do desdobro)
26/02/2021	R\$ 22,68 por cota (antes do desdobro)
26/03/2021	R\$ 23,14 por cota (antes do desdobro)
29/04/2021	R\$ 22,97 por cota (antes do desdobro)

26/05/2021	R\$ 22,99 por cota (antes do desdobro)
24/06/2021	R\$ 23,10 por cota (antes do desdobro)
27/07/2021	R\$ 2,23 por cota
25/08/2021	R\$ 2,24 por cota
27/09/2021	R\$ 2,25 por cota
27/10/2021	R\$ 2,23 por cota

As distribuições acima decorreram das receitas obtidas pelo Fundo.

Da Administradora

A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar e gerir o Fundo, inclusive realizar todas as operações e todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, solicitar, se necessário, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo e, enfim, praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas no Regulamento e demais disposições aplicáveis.

A Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de terceiros devidamente habilitados: (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (iii) escrituração de Cotas; (iv) custódia de ativos financeiros; (v) auditoria independente; e (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

A responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo, ressalvado, contudo, que a Administradora poderá contratar terceiro para administrar os imóveis integrantes da carteira do Fundo.

Obrigações e Responsabilidades da Administradora

Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento e a recomendação do consultor de investimentos, se houver;
- (ii) Providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial

ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

- (iii) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos Cotistas e os registros de transferência de Cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente, e, se for o caso, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços do Fundo;
- (iv) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento;
- (v) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, as quais poderão ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (iii) acima até o término do procedimento;
- (ix) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e no Regulamento;
- (x) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo, na forma e periodicidade exigidos pelas normas aplicáveis;
- (xi) Observar as disposições constantes do Regulamento e do presente Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xii) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
- (xiii) Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo cópia (a) do Regulamento do Fundo; (b) do Prospecto de distribuição pública das Cotas, se houver; e (c) do documento apto a descrever os custos do Fundo incorridos com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e quaisquer outras que o investidor tenha que arcar.

A Administradora deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do Fundo decorrente de eventuais investimentos em cotas de fundos de investimento, sendo que a política de exercício de direito de voto da Administradora se encontra no seguinte endereço: www.brcapital.com.br

Vedações à Administradora

É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do Fundo e utilizando recursos ou ativos do Fundo: (i) receber depósito em sua conta corrente; (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade; (iii) contrair ou efetuar empréstimo; (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo; (v) aplicar no exterior recursos captados no País; (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do Fundo; (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a integralização via chamada de capital; (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; (ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de participação mínima de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472; (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no item (x) acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente à data de seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

Em adição às hipóteses mencionadas acima, também é vedado à Administradora (i) adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo; (ii) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo; e (iii) valer-se de fatos relevantes para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra e venda de Cotas.

Substituição da Administradora

A Administradora será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Nas hipóteses de renúncia, a Administradora deverá (i) encaminhar correspondência a cada Cotista informando sua intenção de renunciar a administração do Fundo com, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da data em que a Administradora pretende formalizar, à CVM e aos Cotistas, sua efetiva renúncia; (ii) indicar, no mínimo, 3 (três) instituições notoriamente capazes de assumir, com o mesmo grau de confiabilidade e qualidade, todos seus deveres e as obrigações, nos termos do Regulamento; (iii) após o término do prazo mencionado no item (i) acima, convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta ou deliberar acerca da liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (iv) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis,

nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

A Administradora deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-la, sem qualquer custo adicional para o fundo, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da realização da respectiva Assembleia Geral, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e sobre sua administração que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pela Administradora ou seus agentes, independente do meio em que as mesmas estejam armazenadas ou disponíveis, de forma que a instituição substituta cumpra, sem solução de continuidade, os deveres e as obrigações da Administradora, nos do Regulamento.

Política de Divulgação de Informações do Fundo

A Administradora deverá prestar as seguintes informações periódicas acerca do Fundo:

- (i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do respectivo mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- (ii) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;
- (iii) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do auditor independente; (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas;
- (v) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

A publicação de informações aqui referidas será feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, www.brcapital.com.br, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como poderão ser enviadas pela Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico. A Administradora, ainda, enviará as respectivas informações (a) à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como (b) à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, observado que a CVM pode determinar que as informações aqui previstas devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

A Administradora, ainda, disponibilizará (i) aos Cotistas; (ii) ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; e (iii) à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos, as seguintes informações:

- (a) Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;

- (c) Fatos relevantes;
- (d) Até 30 (trinta) dias contados da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, §4º, da Instrução CVM nº 472, observado a exceção quanto às informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, que sejam consideradas sigilosas ou que, caso reveladas, prejudiquem a estratégia do Fundo;
- (e) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- (f) Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472.

A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Remuneração da Administradora, dos Terceiros Contratados e Taxa de ingresso

O Fundo pagará à Administradora taxa única de administração composta de três partes: i.- a primeira parte será equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas; ii.- a segunda equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo, iii.- a terceira equivalente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de novembro de 2020, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), sendo que a primeira e a segunda parte corresponderão aos valores designados nos respectivos instrumentos celebrados entre a Administradora e os prestadores destes serviços, cujas cópias encontrar-se-ão disponíveis na sede da Administradora. Na hipótese do Patrimônio Líquido do Fundo exceder à R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) o Administrador fará jus a uma renumeração adicional de 0,18% (dezoito centésimos por cento) sobre o valor que exceder ao teto acima fixado. Para o pagamento da taxa de administração, a primeira e a segunda parte serão pagas mensalmente por períodos vencidos, a terceira parte da remuneração que será calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo no 1º dia útil de cada mês e paga mensalmente à razão de 1/12 avos, devendo o pagamento da taxa de administração ser feito até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

O valor mínimo da Taxa de Administração estabelecido acima será reajustado todo mês de novembro de cada ano, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado).

Não estão incluídas na Taxa de Administração as despesas e os custos relativos à transferência da propriedade fiduciária dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação do Fundo, os quais serão arcados pelo Fundo.

As remunerações dos prestadores de serviço contratados pelo Fundo serão fixadas em instrumentos particulares a serem firmados entre a Administradora, por conta e ordem do Fundo, e os prestadores de serviços contratados. Todos os instrumentos firmados pelo Fundo estarão disponíveis para consulta dos Cotistas, na sede da Administradora.

Não será cobrada taxa de ingresso, de saída ou de performance.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral (i) examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre (a) as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, inclusive no que se refere à reavaliação anual do patrimônio do Fundo; e (b) a distribuição do resultado aos Cotistas; (ii) alterar o Regulamento do Fundo; (iii) deliberar sobre a destituição ou substituição da Administradora e escolha de sua substituta; (iv) aprovar a emissão de novas Cotas; (v) apreciar o laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na integralização de Cotas; (vi) deliberar sobre fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (vii) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo; (viii) determinar à Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimento que não importem em alteração do Regulamento; (ix) eleger e destituir o representante dos cotistas, sempre que a eleição ou destituição for do interesse dos Cotistas, fixar sua remuneração, se houver, e aprovação o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (x) deliberar sobre matérias que envolvam eventual conflito de interesses, nos termos previstos nos artigos 31-A, parágrafo 2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM nº 472; (xi) deliberar sobre as matérias constantes no parágrafo único do artigo 3º do Regulamento; (xii) deliberar sobre a escolha e substituição do auditor independente do Fundo; (xiii) alteração da Taxa de Administração; (xiv) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (xv) deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo; e (xvi) aprovar a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A Assembleia Geral que deliberar sobre as matérias previstas no item (i) fixado acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. A referida Assembleia Geral apenas poderá ser realizada 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, observado que a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância deste prazo, desde que o faça por unanimidade.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, do Escriturador ou do Custodiante do Fundo, conforme o caso, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a comunicação aos Cotistas, por correspondência eletrônica, no prazo de até 30 (trinta) dias.

Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral, contudo a Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas ou pelo Representante dos Cotistas.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas, na mesma data de convocação da Assembleia Geral, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado de seu direito de voto (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, e mantê-los disponíveis até a realização da respectiva Assembleia Geral.

A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista ou por meio de correio eletrônico, e ser divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores, cujo conteúdo deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia, respectiva ordem do dia e o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à

proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

A convocação das Assembleias Gerais deverá ser realizada com (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral extraordinária.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (e-mail) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo 30 (trinta) dias, citado anteriormente, estarão se abstendo de votar sobre a proposta ou sugestão do Administrador.

As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto. Dependerão da aprovação dos titulares da maioria das Cotas presentes à Assembleia Geral as matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do parágrafo único do artigo 28 do Regulamento do Fundo, cujas Cotas representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo, observado que, não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (i) a Administradora ou a sua Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou de sua Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora, à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tais restrições não serão aplicáveis quando: (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (i) a (vi) acima; (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, deverá (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome dos Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Representante dos Cotistas

O Fundo poderá ter até 2 (dois) representantes dos Cotistas, nomeados pela Assembleia Geral, com mandato de 1 (um) ano, permitida a renomeação, observadas as disposições aplicáveis da Instrução CVM nº 472.

Compete exclusivamente ao representante dos cotistas exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Encargos do Fundo

As seguintes despesas constituem encargos do Fundo:

I - taxa de administração e gestão;

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

III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação pertinente;

IV - gastos das distribuições de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

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

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 31 da Instrução CVM 472;

IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;

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

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV - despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Quaisquer despesas não previstas nos itens acima, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, à sucessora da Administradora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha a Administradora a renunciar às suas funções, for descredenciada pela CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, serão exclusivamente custeadas pela Administradora.

Dissolução e Liquidação do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral, nos termos do Regulamento.

Em caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 472.

Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da conclusão da vendas dos ativos do Fundo. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de Cotas em circulação.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Posteriormente à referida avaliação, a Administradora deverá convocar uma Assembleia Geral com a finalidade de informar o resultado do processo de avaliação e proceder à eleição, pelos titulares de Cotas, de um administrador para o condomínio civil a ser formado pelo Fundo.

Os ativos dados em dação pelo Fundo aos Cotistas serão compulsoriamente mantidos em condomínio, nos termos do Código Civil brasileiro, a ser necessariamente constituído no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contado da realização da respectiva Assembleia Geral. A parcela devida a cada Cotista será equivalente ao valor dos ativos a este efetivamente atribuído, de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um em relação à quantidade total das Cotas em circulação. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio civil, essa função será atribuída ao condômino que detenha, direta ou indiretamente, o maior quinhão.

O custodiante do Fundo continuará prestando serviços de custódia dos ativos mantidos em condomínio pelo prazo improrrogável de 90 (noventa) dias, contado de sua constituição. Ao término desse prazo, o administrador do condomínio civil indicará à Administradora e ao custodiante a hora e o local para a entrega dos referidos ativos. Expirado este prazo ou caso os Cotistas, por qualquer motivo, não venham a constituir o condomínio civil referido do parágrafo 3º acima e/ou a eleger o seu administrador, a Administradora e o custodiante poderão promover o pagamento em consignação dos ativos de titularidade do Fundo, na forma do artigo 334 do Código

Civil brasileiro.

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

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

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (a) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472, acompanhada do relatório do auditor independente.

Alteração de Tratamento Tributário

Nos termos da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter tratamento tributário mais benéficos ao Fundo e seus Cotistas, podendo, inclusive, as Cotas serem subscritas e integralizadas por 1 (um) único Investidor.

4. FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE ALTO GRAU DE RISCO.

INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR

EM ADQUIRIR COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

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

Os riscos descritos a seguir relacionados ao Fundo, seus ativos e as Cotas, caso materializados, podem afetar negativamente os Investidores, com redução da rentabilidade das Cotas, impactando adversamente, ainda, o horizonte de investimento planejado pelos Investidores.

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

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

I - Riscos de Mercado

Fatores macroeconômicos

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir

necessariamente seu valor patrimonial, o que poderá ocasionar prejuízo aos Cotistas na venda de suas Cotas no mercado secundário caso o valor de mercado seja abaixo do valor patrimonial das Cotas.

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

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

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

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

II - Riscos institucionais.

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, 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 nos imóveis 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.

III - Risco de crédito.

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

IV - Riscos relacionados à liquidez.

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. 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. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

V - Risco da Marcação a Mercado.

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que 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.

VI - Riscos tributários.

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de 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) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

VII - Riscos de alterações nas práticas contábeis.

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei no 11.638/07, 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. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

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 o Administrador 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.

IX - Risco jurídico.

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor 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.

X - Risco de decisões judiciais desfavoráveis.

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

XI - Risco de desempenho passado.

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha 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.

XII - Risco decorrente de alterações do Regulamento.

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

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo 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. Nos termos do descrito no artigo 16.3 do Regulamento, 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.

XIV - Risco de mercado relativo aos Ativos.

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os Ativos Imobiliários ou Valores Mobiliários ou liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas, o que poderá causar prejuízo aos Cotistas.

XV - Riscos de prazo.

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.

XVI - Risco de concentração da carteira do Fundo.

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento 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 dos Ativos em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

XVII - Risco de desenquadramento passivo involuntário.

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras: **(i)** transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; **(ii)** incorporação a outro Fundo, 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.

XVIII - Risco de disponibilidade de caixa.

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

XIX - Risco relativo à concentração e pulverização.

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

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral 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.

XX - Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.

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 Imobiliários 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.

XXI - Risco operacional.

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

XXII - Risco de potencial conflito de interesse.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações ou aquisições não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

XXIV - Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo.

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

XXV - Risco de governança.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução

CVM 472. 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 fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

XXVI - Risco relativo às novas emissões.

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

XVII - Risco de restrição na negociação.

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.

XXVIII - Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante.

Durante a vigência do Fundo, o Administrador 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 artigo 7 do Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

XXIX - Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos.

O Fundo não tem Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”. Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, 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. Além disso, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo. 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.

XXX - Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento.

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos de Liquidez 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 Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

XXXI - Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.

O objetivo do Fundo consiste preponderantemente na exploração por locação de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos de Liquidez. Dessa forma, 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.

XXXII - Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.

O Fundo poderá, dentre outros Valores Mobiliários, adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória no 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

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

XXXIII - Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que compõem 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.

XXXIV - Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

XXXV - Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo

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

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

O Fundo adquirirá direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Capítulo 8 do Regulamento e poderá, em situações extraordinárias, adquirir valores mobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRIs ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

XXXVII. Riscos relativos ao setor imobiliário.

O Fundo poderá investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, bem como em ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(i) Risco imobiliário

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

(ii) Risco de regularidade dos imóveis.

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

(iii) Risco de sinistro

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

(iv) Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s)

imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

(v) Risco do incorporador/construtor

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

(vi) Risco de vacância

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

(vii) Risco de desvalorização dos imóveis

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

(viii) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

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

(ix) Riscos ambientais

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação 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 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.

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

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(x) Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(xi) Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos Ativos do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá

preponderantemente dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no artigo 11.10 do Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Valores Mobiliários ou Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

(xii) Risco relacionado à aquisição de imóveis

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

(xiii) Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

(xiv) Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os

ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

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

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

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

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

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

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

(xvii) Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

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

(xviii) Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, 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 sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, 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.

(xix) Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil

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

(xx) Riscos relacionados à regularidade de área construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

(xxi) Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

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

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

(xxii) Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de 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, parcelas do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, 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.

(xxiii) Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, preponderantemente, por locação de Ativos Imobiliários, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Ativos Imobiliários que o Gestor considere adequadas.

(xxiv) Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir Ativos Imobiliários onerados

Considerando que o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, o investimento em Ativos Imobiliários onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente 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 Ativo Imobiliário venha a ser executada, o Fundo poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

XXXVIII - Propriedade das Cotas e não dos Ativos.

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

XXXIX - Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

XL - Não existência de garantia de eliminação de riscos.

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor 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, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. 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.

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses.

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

XLII - Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como

garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

XLIII - Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI.

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

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

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

XLIV - Risco de exposição associados à locação de imóveis.

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

XLV - Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, como parte da estratégia de investimento, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XLVI - Risco Regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, 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.

XLVII - Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRIs, LCIs e LHs, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs, das LCIs e das LHs para os seus detentores. Por força da Lei no 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCIs e das LHs auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, as LCIs e as LHs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCIs e às LHs, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

XLVIII - A diligência jurídica apresentou escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes desse Prospecto. Portanto, não foi realizada análise da documentação e do estado de potenciais imóveis a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

XLIX - Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos.

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. 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, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

L - Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária.

Nos termos da Lei 9.779, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Ativos de Liquidez sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

LI - Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate 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, o que poderá ocasionar perdas financeiras aos Cotistas.

LII - A importância do Gestor.

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

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

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham objeto igual ou semelhante ao do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos 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.

LIV. Risco de uso de derivativos.

O Fundo pode realizar operações de derivativos e 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, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de

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

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) 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 (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e os Coordenadores 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, de forma que, caso as Pessoas Vinculadas optem por manter suas Cotas fora de circulação, o valor de mercado das Cotas poderá ser afetado negativamente, o que poderá ocasionar prejuízo aos Cotistas.

LV - Demais riscos.

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

LVI - Informações contidas neste Prospecto.

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

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo 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. 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.

5. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais

do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto no 6.306/07, a depender do prazo do investimento.

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

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

B) IOF/Câmbio

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

Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

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

C) IR

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação, podendo ser deduzido do IRPJ apurado. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras

que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre o valor da alienação das Cotas em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

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

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN no 4.373/14. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil no 1.037/10.

A Lei no 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os

investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei no 11.727/08.

2. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

B) IR

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

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3o, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil no 1.585.

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

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

C) Outras considerações

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

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

6. BREVE HISTÓRICO DA ADMINISTRADORA

A **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.** foi constituída e autorizada a operar pelo Banco Central do Brasil em 19 de julho de 1968, através do processo no. A-68/2919, publicado no D.O.U. de 29 de julho de 1968. Em janeiro de 2002 a empresa foi transformada em Sociedade Anônima. Em março de 2005 alterou sua sede social para seu atual endereço, na Avenida

das Nações Unidas, nº 11857, 11º andar, conjunto 111, São Paulo/SP. Em novembro de 2007 adotou sua denominação social atual, BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

A BR-Capital administra atualmente 13 (treze) fundos de investimento imobiliário, totalizando o patrimônio líquido administrado de R\$ 1.527.512.135,95 (um bilhão, quinhentos e vinte e sete milhões, quinhentos e doze mil, cento e trinta e cinco reais e noventa e cinco centavos) (valores obtidos na data-base de setembro/2021).

A Administradora tem se dedicado, em conjunto com sua coligada, Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., na busca de soluções inovadoras no desenvolvimento de empreendimentos, buscando e projetando sistemas de *funding*, a partir de montagens de securitização, focados em aplicações de lastro seguro e renda homogênea.

Sendo pioneira em operações estruturadas com portfólios de base imobiliária na década de 90, a Administradora está envolvida em projetos expressivos colocados no mercado brasileiro, e formou doutrina na exploração de veículos de securitização para diversos tipos de projetos: *shopping-centers*, hospitais, hotéis, complexos para escritórios e para uso múltiplo, bem como edificações para uso especializado. Na mesma década esteve entre os 5 maiores estruturadores de debêntures no *ranking* Anbima, mantendo posição de destaque por 10 anos.

7. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO ÚLTIMO EXERCÍCIO, INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS E EVENTOS SUBSEQUENTES

O Fundo foi constituído em 27 de outubro de 2020 e a primeira integralização de cotas ocorreu em dezembro de 2020, portanto, na presente data somente existem as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro 2020, com as devidas notas explicativas (Anexo II).

As informações do Fundo podem ser consultadas no link: [http:// https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/regulados](http://https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/regulados) (nesta página clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM). Então, clicar em “Fundos de Investimentos”, clicar em “Fundos Registrados” e digitar o nome do Fundo ou o CNPJ do Fundo e escolher “Fundo de Investimento Imobiliário” e clicar em “continuar”. Na tela seguinte, em que aparecerão as informações do Fundo, o investidor deve acessar o sistema Fundo.NET e escolher a informação desejada, por fim, clicar em “Visualizar Documento” ou “Download do Documento”).

8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA **Relacionamento da Administradora com:**

(i) Escriturador:

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

(ii) Auditor Independente:

A Administradora e o Auditor independente mantêm apenas relacionamento comercial entre Administradora de Fundos e prestadora de serviços de auditoria independente, pois o Auditor Independente presta este serviço a diversos fundos administrados pela Administradora, não havendo qualquer outra ligação entre as empresas.

(iii) Gestora pertence ao mesmo grupo econômico:

A Administradora também realizará a gestão dos ativos do Fundo. Apesar de tais atividades serem desempenhadas pela mesma companhia, a Administradora mantém suas atividades de maneira independente e segregada umas das outras, de forma a garantir transparência, independência e segurança na gestão de recursos de seus clientes.

Potenciais Conflitos de Interesse Entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo, a Administradora e os eventuais prestadores de serviço ao Fundo dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

9. INFORMAÇÕES RELEVANTES

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como cópias do Prospecto e do Regulamento, poderão ser obtidos junto à Administradora, à CVM e à B3, nos seguintes endereços:

ADMINISTRADORA	BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Nações Unidas, 11.857, conjunto 111. São Paulo – SP At.: Sra. Carolina Andrea Garisto Gregorio Telefone: (11) 5508-3500 E-mail: brcapital@brcapital.com.br Site: https://www.brcapital.com.br/site/
CVM - Comissão de Valores Mobiliários	Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar Rio de Janeiro/RJ; Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares São Paulo/SP Site: www.cvm.gov.br <u>Link para o Prospecto:</u> http://www.cvm.gov.br/ (nesta página, no menu “acesso rápido”, clicar em “Fundos”, em seguida em “Consulta – Fundos Registrados”. Então digitar o nome do Fundo ou o CNPJ do Fundo e o código de verificação e clicar em Prosseguir. Na tela seguinte, em que aparecerão as informações do Fundo, o investidor deve acessar o sistema Fundo.NET e escolher “Prospecto” ou qualquer outro documento disponível em “Categoria”, “Tipo” ou “Espécie”, por fim, clicar em “Visualizar Documento” ou “Download do Documento”).
B3 - Brasil, Bolsa, Balcão	Praça Antônio Prado, 48 São Paulo – SP Website: www.b3.com.br <u>Link para o Prospecto:</u> http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/

10. ANEXOS

ANEXO II – Demonstração Financeira do exercício social de 2020