

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO PARA INVESTIDORES EM GERAL, NOS TERMOS DO §2º DO ARTIGO 15 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476.

**PROSPECTO DO
CORE METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 38.293.921/0001-62

Registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM,
em 7 de dezembro de 2020 sob o nº 0320124

Código ISIN: BRCORMCTF004

Código de Negociação na B3: CORM11

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Administradora

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ/ME nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040,
Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Gestora

CORE REAL ESTATE GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ/ME nº 36.906.129/0001-00

Rua Cardeal Arcoverde, 2450, conj. 902, Pinheiros,
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

CORE METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), com prazo de duração indeterminado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 38.293.921/0001-62 (“Fundo”), representado por seu administrador **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”).

O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio de “*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – BRICK 36*”, celebrado em 25 de agosto de 2020

(“Instrumento de Constituição”), que aprovou o seu regulamento inicial, alterado posteriormente por meio do: (i) ato da Administradora datado de 7 de dezembro de 2020; (ii) ato da Administradora, datado de 19 de janeiro de 2021; e (iii) ato da Administradora, datado de 12 de fevereiro de 2021, tendo este último ato aprovado e consolidado a versão do Regulamento em vigor (“Regulamento”).

O Fundo foi registrado na CVM em 7 de dezembro de 2020 sob o nº 0320124.

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” (“Código ANBIMA”).

O Fundo é gerido por **CORE REAL ESTATE GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.906.129/0001-00, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, 2450, conj. 902, Pinheiros, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 18.091, de 16 de setembro de 2020 (“Gestora”).

A primeira emissão de cotas do Fundo (“1ª Emissão” e “Cotas”) foi aprovada pela Administradora em 7 de dezembro de 2020 e alterada, por instrumento particular de alteração firmado pela Administradora, em 19 de janeiro de 2021.

O Fundo realizou a distribuição pública das Cotas da 1ª Emissão, em série única, tendo sido colocadas 917.304 (novecentas e dezessete mil, trezentas e quatro) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 91.730.400,00 (noventa e um milhões, setecentos e trinta mil e quatrocentos reais), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”).

A segunda emissão de Cotas do Fundo (“2ª Emissão”) foi aprovada pelos cotistas, mediante processo de consulta formal, enviada pela Administradora em 10 de setembro de 2021 e encerrada em 27 de setembro de 2021, conforme termo de apuração datado de 28 de setembro de 2021, e a distribuição pública das Cotas da 2ª Emissão também está sendo realizada com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, conforme Fato Relevante divulgado em 01 de outubro de 2021.

A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO FOI E DA 2ª EMISSÃO ESTÁ SENDO INTERMEDIADA PELA BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM SEDE NA CIDADE DE RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA PRAIA DE

BOTAFOGO, 501, 5º ANDAR, PARTE, TORRE CORCOVADO, BOTAFOGO, CEP 22.250-040, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 59.281.253/0001-23, NA QUALIDADE DE COORDENADOR LÍDER DA OFERTA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADAS DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I, DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS ÀS REFERIDAS OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO À ADMINISTRADORA.

AS COTAS DO FUNDO FORAM REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), OBSERVADO O DISPOSTO NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 49 A 65 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

A autorização para funcionamento do Fundo não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Administradora, da Gestora, de sua política de investimento, dos ativos que constituem seu objeto, ou, ainda, das Cotas. O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para os cotistas do Fundo. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de suas respectivas partes relacionadas, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

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

POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

NO ÂMBITO DA 1ª OFERTA DE COTAS, TODO COTISTA, AO SUBSCREVER AS COTAS DO FUNDO E INGRESSAR NO FUNDO, ATESTOU, QUANDO DA ASSINATURA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO TER RECEBIDO EXEMPLAR DO REGULAMENTO DO FUNDO E QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO CONSEQUENTEMENTE, E OS COTISTAS, ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMAIS DESPESAS PELO FUNDO.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS DA CVM, B3 E DA ANBIMA. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

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

A RENTABILIDADE PREVISTA E/OU OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

A data do presente Prospecto é 15 de dezembro de 2021.

ÍNDICE

ANEXOS	7
1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	11
Histórico de Constituição do Fundo e Emissões de Cotas	11
Características Básicas do Fundo	12
Público Alvo do Fundo.....	13
Patrimônio do Fundo	13
Política de Investimento e Concentração	14
Autorização para operações em conflito de interesses	15
Das Cotas	16
Das Demonstrações Financeiras	17
Da Política de Distribuição de Resultados	18
Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora	19
Das Obrigações e Responsabilidades da Gestora	22
Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços	25
Da Substituição da Administradora ou da Gestora	28
Da Assembleia Geral de Cotistas	30
Da Dissolução do Fundo e da Liquidação do Fundo	35
Declaração de Inadequação	36
2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	36
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	37
Tributação aplicável ao Fundo.....	40
3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	41
4. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	42
Visão Geral	42
Estratégia de Investimento do Fundo	43
Descrição dos Ativos.....	43
5. FATORES DE RISCO.....	49
RISCOS MACROECONÔMICOS E DE MERCADO	50
RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO.....	51
RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO	59
RISCOS RELATIVOS ÀS NOVAS EMISSÕES	62
RISCOS TRIBUTÁRIOS.....	62
RISCOS JURÍDICOS E REGULATÓRIOS	63
6. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA.....	65
7. DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA	65
8. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO.....	67

9. RELACIONAMENTO	68
Relacionamento da Administradora com a Gestora	68
Relacionamento da Administradora com o Escriturador	68
Relacionamento da Gestora com o Escriturador	68
Relacionamento do Auditor Independente com a Administradora	68
Relacionamento do Auditor Independente com a Gestora	68
10. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	69
ANEXO I	71
ANEXO II.....	72

ANEXOS

- I - Regulamento em vigor, datado de 12 de fevereiro de 2021; e
- II - Ato do Administrador que aprovou a 1ª Emissão de Cotas, datado de 7 de dezembro 2020;
- III - Ato do Administrador que alterou condições da 1ª Emissão, datado de 19 de janeiro 2021.

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

1ª Emissão	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, em série única, aprovada por ato da Administradora, datado de 7 de dezembro de 2020, e alterada por ato da Administradora, datado de 19 de janeiro de 2021.
2ª Emissão	É a 2ª (segunda) emissão de Cotas, em série única, aprovada pelos Cotistas do Fundo, em resposta à consulta formal enviada pela Administradora em 10 de setembro de 2021 e encerrada em 27 de setembro de 2021, conforme termo de apuração datado de 28 de setembro de 2021.
Administradora	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Ativos	Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros.
Ativos Imobiliários	I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; II. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; IV. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; V. certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), emitidos com base na regulamentação aplicável; VI. cotas de outros FII; VII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos

	de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII 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; VIII. letras hipotecárias; IX. letras de crédito imobiliário; e X. letras imobiliárias garantidas.
Ativos Financeiros	Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
Auditor Independente	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
Contrato de Gestão	O Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o Fundo e a Gestora.
Cotas	As cotas emitidas pelo Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas de emissão do Fundo.
Custodiante	BANCO BTG PACTUAL S.A.
CVM	A Comissão de Valores Mobiliários.
Escriturador	A ADMINISTRADORA.
Fundo	CORE METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Gestora	CORE REAL ESTATE GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.
Instrução CVM nº 400	A Instrução CVM nº 400, de 28 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário e dá outras providências.

Instrução CVM nº 472	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.
Instrução CVM nº 476	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados.
Instrução CVM nº 555	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação das informações dos fundos de investimento.
Instrumento de Constituição	<i>“Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – BRICK 36”</i> , celebrado em 25 de agosto de 2020.
Investidores	Significa os investidores em geral, qualificados ou não, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, residentes ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, e que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo.
Lei nº 8.668/93	A Lei nº 8668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências.
Lei nº 9.779/99	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que altera a legislação do imposto sobre a renda, relativamente à tributação dos fundos de investimento imobiliário, dentre outros.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no art. 2º de seu Regulamento.
Prospecto	O presente Prospecto, elaborado em atendimento ao disposto no §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 476.
Regulamento	O regulamento do Fundo, conforme alterado por ato da Administradora datado de 12 de fevereiro de 2021, atualmente em vigor.
Resolução CVM 11	A Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos clubes de investimento.

Resolução CVM 30	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.
Taxa de Administração	A Taxa de Administração prevista no artigo 25 do Regulamento.
Taxa de Performance	A Taxa de Performance prevista no artigo 32 do Regulamento.

1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

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

Histórico de Constituição do Fundo e Emissões de Cotas

O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora, sob a denominação *Fundo de Investimento Imobiliário – BRICK 36*”, por meio do Instrumento de Constituição, que aprovou a versão inicial do seu regulamento.

Em 7 de dezembro de 2020, a Administradora aprovou a alteração da denominação do Fundo, a contratação da Gestora e a alteração do regulamento do Fundo, novamente alterado em 19 de janeiro de 2021 e em 12 de fevereiro de 2021, neste último caso, em atendimento a exigências formuladas pela B3.

O Regulamento atualmente em vigor está disponível para consulta nos seguintes websites:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS: <https://www.gov.br/cvm> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “CORE METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, acessar “CORE METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, selecionar o item “Regulamento” mais recente); e

ADMINISTRADORA: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos”, em seguida pesquisar por “CORE METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, clicar em “Informações do Fundo”, e, então, selecionar “Regulamento”).

O Fundo foi registrado na CVM em 7 de dezembro de 2020 sob o nº 0320124.

A 1ª Emissão foi realizada de acordo com o Ato da Administradora que aprovou a referida Emissão, tendo sido tais Cotas objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476. A 1ª Emissão foi encerrada em 11 de fevereiro de 2021, com a subscrição de 917.304 (novecentas e dezessete mil, trezentas e quatro) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 91.730.400,00 (noventa e um milhões, setecentos e trinta mil e quatrocentos reais).

A integralização das Cotas da 1ª Emissão ocorreu em moeda corrente nacional, por meio de 3 (três) liquidações, realizadas em 26.2.2021, 1.3.2021 e 15.4.2021.

As Cotas subscritas no âmbito da 1ª Emissão ficaram sujeitas à restrição prevista no artigo 13 da Instrução CVM nº 476, somente podendo ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição. Adicionalmente, até a divulgação deste Prospecto, as Cotas da 1ª Emissão somente podiam ser negociadas entre investidores qualificados, nos termos previstos no artigo 15 da Instrução CVM nº 476.

A 2ª Emissão de Cotas do Fundo, por sua vez, está sendo realizada de acordo com a aprovação dos Cotistas do Fundo, em resposta à consulta formal enviada pela Administradora em 10 de setembro de 2021 e encerrada em 27 de setembro de 2021, conforme termo de apuração datado de 28 de setembro de 2021. Tais Cotas também estão sendo objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, conforme Fato Relevante divulgado em 01 de outubro de 2021.

Nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476, as Cotas da 2ª Emissão, também somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de sua subscrição.

Porém, considerando a divulgação deste Prospecto, nos termos do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 476, e do §2º do artigo 6º da Instrução CVM nº 472, após o término do prazo de *lock-up* mencionado no parágrafo acima, as Cotas da 2ª Emissão estarão liberadas à negociação, inclusive para investidores em geral, de acordo com o público-alvo definido no Regulamento.

Características Básicas do Fundo

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 8.668/93 e a

Instrução CVM nº 472, com prazo de duração indeterminado, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, Investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo está inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.293.921/0001-62 e tem sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, sede da Administradora.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, a valorização de suas cotas, além de proporcionar a seus Cotistas retorno do investimento através de ganho de capital e obtenção de renda na exploração dos Ativos.

Público Alvo do Fundo

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo, vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão da espécie de oferta adotada.

A partir da apresentação deste Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476, as Cotas poderão ser negociadas, inclusive, entre investidores que não sejam considerados investidores qualificados (observado o disposto acima em relação às Cotas da 2ª Emissão, que somente poderão ser livremente negociadas após decorrido o prazo de *lock-up* aplicável à oferta restrita da 2ª Emissão, conforme previsto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476).

Patrimônio do Fundo

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos: (a) Ativos Imobiliários, a saber: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas

atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), emitidos com base na regulamentação aplicável; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII 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; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas; e (b) Ativos Financeiros, a saber: cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

Política de Investimento e Concentração

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, considerando as recomendações da Gestora, segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao cotista retorno do investimento através de ganho de capital e obtenção de renda na exploração dos Ativos. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º do Regulamento, observando como política de investimento realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, a valorização de suas cotas, além de proporcionar a seus Cotistas retorno do investimento através de ganho de capital e obtenção de renda na exploração dos Ativos.

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

Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedado à Administradora realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor.

Nos termos previstos no Parágrafo 1º do Art. 24 do Regulamento, não há vedação para a aquisição de imóveis pelo Fundo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais ou outros tipos de gravames, exceto se de outra forma disposto no Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas em Ativos Financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472.

Autorização para operações em conflito de interesses

Os Cotistas do Fundo deliberaram, em sede de consulta formal encerrada em 13 de abril de 2021, pela aprovação:

- (i) da autorização para que o Fundo adquira/resgate cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, assim como por sociedades do grupo econômico da Administradora, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo;
- (ii) de aquisição/venda, por parte do Fundo, de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora, assim como por sociedades do grupo econômico da Administradora ou Gestor; e
- (iii) de aquisição/venda, por parte do Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora, observado que o Fundo não poderá deter mais do que 95% de seu patrimônio líquido investido em fundos de investimento imobiliário que se enquadrem nestas hipóteses ("FII Conflitados"), devendo, ainda, observar os seguintes limites de concentração:
 - a. Para as cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Venda", em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - b. Para as cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Renda", em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - c. Para as cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Renda", em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - d. Para as cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Títulos e Valores Mobiliários", em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - e. Para as cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII Híbrido", em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - f. No caso de aquisição de cotas de FII Conflitados, a aquisição deverá observar a limitação de até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido;

- g. No caso de aquisição/venda de cotas de FII Conflitados administrados pela Administradora ou coligados, a concentração máxima no fundo deverá ser de 95% (noventa e cinco por cento) de patrimônio líquido; e
- h. No caso de aquisição/venda de cotas de FII Conflitados geridos pela Gestora ou por coligados, a concentração máxima no fundo deverá ser de 95% (noventa e cinco por cento) de patrimônio líquido.

Todas as situações acima caracterizam potenciais conflitos de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM nº 472, observadas as demais disposições do regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável. Para mais informações, ver o risco “Risco de conflito de interesses”, na Seção “5. FATORES DE RISCO”, na página 57 deste Prospecto.

Das Cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido e terão a forma nominativa e escritural.

O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade de cotas e a qualidade de condômino do Fundo, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado.

Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias de Cotistas do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

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

O Cotista:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento). O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros ora definidos resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

As Cotas de cada emissão deverão ser integralizadas e distribuídas na forma e no prazo estabelecido na respectiva aprovação, observado o disposto na Instrução CVM nº 472 e na Instrução CVM nº 400 ou na Instrução CVM nº 476, conforme o caso.

A aquisição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e do presente Prospecto, em especial às disposições relativas à Política de Investimento.

Em caso de Cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

A oferta pública da 1ª Emissão de Cotas do Fundo foi (e a oferta pública da 2ª Emissão de Cotas do Fundo está sendo) intermediada pela própria Administradora, instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, na qualidade de coordenador líder.

As demais emissões de Cotas do Fundo serão intermediadas por instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários a serem definidas oportunamente quando de suas respectivas aprovações.

Das Demonstrações Financeiras

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com encerramento no dia 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas à Administradora, à Gestora e ao Escriturador.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Da Política de Distribuição de Resultados

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

A Administradora distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora, considerando a recomendação da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 15º (décimo quinto) dia útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Ativos Financeiros para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.

Farão jus aos rendimentos acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 10º (décimo) dia útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida acima.

Para a constituição ou reposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora

Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

- I. Realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, 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; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de cotistas e da Gestora;
- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- 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 que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.
- 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;
- XI. Observar as disposições constantes no Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

Não obstante o acima definido, a Administradora acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, a Administradora, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM nº 472, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM nº 472, na forma do 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; e
 - (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) representante(s) de Cotista(s);
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas Ordinária.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

(i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de Cotistas;

(iii) fatos relevantes;

(iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM nº 472.

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado à Administradora valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

É vedado à Administradora no exercício de suas funções e utilizando recursos 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 empréstimos;

(iv) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;

- (v) aplicar no exterior os recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto no art. 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 a Gestora, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre 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, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no item (x) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao 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.

Das Obrigações e Responsabilidades da Gestora

Competirá à Gestora a gestão da carteira dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos Imobiliários.

São obrigações da Gestora:

- I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar, negociar e alienar os Ativos, que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM nº 555, integrantes da Política de Investimento existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como celebrar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos ativos financeiros e dos referidos intermediários, representando o Fundo, para todos os fins de direito, para essa finalidade;
- II. gerir individualmente a carteira dos Ativos, com poderes discricionários para negociar os Ativos (incluindo aquisição, alienação, permuta e transferência, sob qualquer forma legítima, dos Ativos), conforme o estabelecido na Política de Investimento e desde que observado o disposto no parágrafo 2º do Artigo 29 da Instrução CVM nº 472;
- III. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- IV. monitorar os investimentos nos Ativos realizados pelo Fundo;
- V. identificar, avaliar e acompanhar os Ativos, incluindo imóveis e SPEs Imobiliárias que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, bem como recomendar a alienação, aquisição e arrendamento e/ou locação de tais Ativos à Administradora;
- VI. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento de imóveis e SPEs Imobiliárias integrantes do patrimônio do Fundo e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- VII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e SPEs Imobiliárias, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

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

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

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

XI. realizar a prospecção e originação dos Ativos;

XII. recomendar à Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

XIII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo na área imobiliária;

XIV. representar o Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, inclusive votando em nome deste em matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos, observado o disposto no Art. 28 do Regulamento;

XV. recomendar à Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo; e

XVI. recomendar à Administradora a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sua valorização.

A Administradora confere amplos e irrestritos poderes à Gestora para que esta identifique, selecione, avalie, adquira, acompanhe e aliene os Ativos que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM nº 555, de acordo com o disposto no Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

A Gestora deverá recomendar à Administradora a aquisição e/ou a alienação de Imóveis e SPEs Imobiliárias, atendendo, sempre, a Política de Investimento prevista no Regulamento e na legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que a Gestora venha a encontrar algum Imóvel ou uma SPE Imobiliária que atenda aos critérios de elegibilidade previstos no Regulamento, ou que a Gestora entenda que um determinado Imóvel ou uma SPE Imobiliária deva ser alienado,

será seguido o fluxo operacional acordado entre a Administradora e a Gestora. Nesse mesmo sentido, sempre que a Gestora encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, recomendará à Administradora a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre a Administradora e a Gestora.

A Gestora será substituída nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da assembleia geral.

Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento da Gestora, deverá a Administradora: (a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, gestão, custódia e controladoria, o Fundo pagará à Administradora e demais prestadores de serviços, uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), a qual corresponde à soma dos seguintes montantes:

- (i) o equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo de: (i) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais do 1º (primeiro) ao 12º (décimo segundo) mês contado a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas (inclusive); e (ii) R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a partir do 13º (décimo terceiro) contado a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas (inclusive), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo;
- e

- (ii) taxa equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos.

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

A Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Enquanto o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de cotas do Fundo, a Taxa de Administração será acrescida do valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Taxa de Gestão e Taxa de Performance

Além da remuneração pela gestão estabelecida nos termos do Contrato de Gestão, inclusa na Taxa de Administração, a Gestora fará jus à uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

A Taxa de Performance é calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)]$$

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

Índice de Correção = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator "X" que vigorará para

um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator “X” será a média aritmética de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula: $[(1 + \text{média IMA-B 5 do período mencionado})^{(\text{quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance}/252)} - 1]$. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo pelos investidores deduzido eventuais amortizações de cotas.

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

Para os fins do cálculo de atualização do VB e Va: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Taxa de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

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

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à primeira emissão de cotas do Fundo: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em

determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no caput, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

Adicionalmente, conforme fato relevante divulgado no dia 14 de dezembro de 2020, a Gestora decidiu, de forma voluntária, durante o processo de estruturação do Fundo, abrir mão da Taxa de Performance e de parte da Taxa de Administração correspondente aos serviços de gestão, até o que ocorrer primeiro entre: (i) o encerramento de um período de 12 (doze) meses contados a partir de 14 de dezembro de 2020, ou (ii) a realização de uma distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, de cotas de emissão do Fundo e da efetiva subscrição, parcial ou total, das cotas desta emissão.

Além de não ser devida a Taxa de Performance durante o período indicado, a redução temporária na Taxa de Administração referida acima corresponde a uma redução de 0,20 (vinte centésimos) pontos percentuais na Taxa de Administração atualmente aplicada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (conforme definido no Art. 25 do Regulamento do Fundo).

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

Da Substituição da Administradora ou da Gestora

A Administradora e/ou a Gestora serão substituídas nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472 e na Instrução CVM nº 555, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigada a:

- a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia, se for o caso; e
- b) no caso de renúncia ou descredenciamento da Administradora, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a Administradora não convoque a assembleia, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

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

Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

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

Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Na hipótese de destituição da Gestora sem justa causa, a Gestora fará jus ao recebimento de 50% (cinquenta por cento) da parcela da Taxa de Administração e 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance que lhe seriam devidas pelo Fundo nos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição, calculadas nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão, com base nos critérios e percentuais vigentes antes da data da realização da assembleia que deliberar pela destituição, não podendo ser inferior às taxas praticadas no período anterior englobando os 24 (vinte e quatro) meses antecedentes.

Os valores devidos à Gestora na hipótese do parágrafo acima serão abatidos: (i) da remuneração que venha a ser atribuída ao novo gestor indicado em substituição à Gestora ("Nova Taxa de Gestão"); e/ou (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos devidos à Gestora, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, os

valores devidos à Gestora (que não tenham sido pagos até o término dos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição) continuarão sendo pagos por prazo superior, até sua integral quitação, não implicando: (a) em redução da remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento.

Para fins do disposto acima, o Regulamento estabelece que considerar-se-á "justa causa", (i) conforme determinado por sentença arbitral final ou sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

Da Assembleia Geral de Cotistas

É de competência privativa da Assembleia geral de Cotistas do Fundo a deliberação sobre as seguintes matérias:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do regulamento;
- III. Destituição ou substituição da Administradora e/ou da Gestora;
- IV. Emissão de novas cotas;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- VIII. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- IX. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472; e
- XI. Alteração da Taxa de Administração.

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as demonstrações financeiras deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

A Assembleia Geral referida acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após

estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo aqui previsto.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais, regulamentares, entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas. Também poderá ser alterado, independente de aprovação, se tal alteração envolver redução ou isenção das taxas de administração, de custódia ou de performance, sendo que tal alteração deverá ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

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

- I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no Regulamento.

A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

A Administradora do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação.

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

O pedido de que trata o parágrafo acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e dos percentuais previstos no artigo 32, §1º, no artigo 33, § 3º e no artigo 38, § 2º do Regulamento, será considerado pela Administradora os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração do Regulamento; (ii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada no Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472 e (vii) alteração da Taxa de Administração.

Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da referida Assembleia Geral.

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

A Administradora poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472 aos demais Cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

A Administradora deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da

solicitação.

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

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e- mail) dirigido pela Administradora a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em (i) até 30 (trinta) dias, no caso de matérias que seriam objeto de Assembleias Gerais Ordinárias, e (ii) até, 15 (quinze) dias, no caso de matérias que seriam objeto de Assembleias Gerais Extraordinárias, e, em ambos os casos, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472.

Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- a) a Administradora ou a Gestora;
- b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;
- c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

A verificação das condições acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

Não se aplica a vedação prevista em relação aos Cotistas acima quando:

- a) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas;
- b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na

própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

c) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472.

Os Cotistas poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

Da Dissolução do Fundo e da Liquidação do Fundo

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

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

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, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O 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/ME.

E, no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Declaração de Inadequação

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário 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, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo.

As Cotas do Fundo poderão ser negociadas no mercado secundário com investidores em geral, a partir da apresentação do presente Prospecto, conforme permissão prevista no §2º do art. 15 da Instrução CVM nº 476.

2. 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. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os

Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época do investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

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, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

(i) *Cotistas residentes no Brasil*

Regra geral, 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 do IR devido, gerando o direito à dedução do IR apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IR e da CSLL. As alíquotas atuais do IR correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, enquanto que a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Há projeto de lei em andamento no Congresso que pode vir a reduzir essas alíquotas (PL 2.337/21). O IRPJ passaria para 8% (oito por cento), mais adicional de 10% (dez por cento) e a CSLL também para 8% (oito por cento), sujeito a revogação de determinados benefícios fiscais. O PL ainda depende de aprovação do Senado e sanção presidencial. Não se pode afirmar se e quando será aprovado e, ainda, se será aprovado nesses mesmos termos. 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, em princípio, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não deveriam integrar a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação. Por ser o Fundo um condomínio fechado, o Imposto de Renda incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem 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.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária. O PL 2.337/21, em sua primeira versão, pretendia excluir esse benefício. A sua atual versão, já aprovada pela Câmara, no entanto, afastou essa previsão. De todo o modo, não se pode afirmar que haja novas tentativas nesse sentido.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DO FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA ESTÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

(ii) *Cotistas residentes no exterior*

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

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em Cotas do Fundo de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, em princípio, os rendimentos auferidos devem se sujeitar à incidência do IR à alíquota de 15% (quinze por cento).

Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de Imposto de Renda prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em fundo de investimento imobiliário, conforme acima, pode alcançar as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ou 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 despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Adicionalmente, os ganhos decorrentes das operações em bolsa realizadas por investidores residentes em jurisdição com tributação favorecida sujeitam-se também ao IRRF à alíquota de 0,005%, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 63, parágrafo 3º, inciso I, “b”, e inciso II, “c”.

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, sendo possível a sua majoração pelo Poder Executivo a qualquer tempo até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

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

Não obstante, de acordo com os artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/2007, aplica-se a alíquota de 1,5% para os investimentos realizados pelo Fundo em títulos e valores mobiliários de renda fixa ou variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, observado o limite de 5% caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular (artigo 30, II, do Decreto nº 6.506, de 9 de julho de 2008).

B) IR

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

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, o Fundo se beneficiará de dispositivos da

legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução 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 da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

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

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

3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela

Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472.

Considera-se relevante, para os efeitos do Fundo, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Cumpra à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

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

(i) **Administradora:** Para acesso a este Prospecto, consulte: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos”, em seguida pesquisar pelo CNPJ do fundo “38.293.921/0001-62” e, então, clicar em “Prospecto”).

(ii) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm> - na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, digitar “CORE METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar no *link* contendo a denominação do Fundo e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”, organizar os documentos por “Categoria” e, por fim, localizar o documento pretendido; e

(iii) **B3:** www.b3.com.br – nessa página, no menu “Produtos e Serviços”, clicar em “Saiba mais”, em seguida clicar em “Ofertas públicas de renda variável”, depois selecionar a aba “Ofertas em andamento”, clicar em “Fundos” e clicar no *link* contendo a denominação do Fundo e, em seguida, clicar no *link* referente ao documento desejado.

4. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Visão Geral

O Fundo conta com a administração realizada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

e gestão pela CORE Real Estate Gestão de Investimentos Ltda.

Estratégia de Investimento do Fundo

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, a valorização de suas cotas, além de proporcionar a seus Cotistas retorno do investimento através de ganho de capital e obtenção de renda na exploração dos Ativos.

Descrição dos Ativos

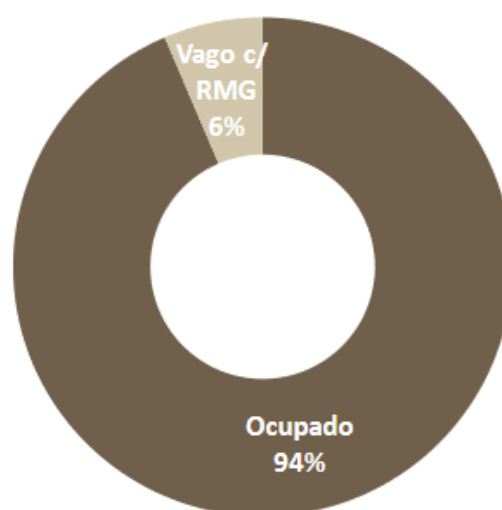
Balanço do Fundo

Carteira	Valor (MM R\$)	% do PL
Imóveis	100,88	115,4%
Fundos Imobiliários	36,5	41,7%
Renda Fixa	4,0	4,5%
Passivo	(57,8)	-66,1%
Valores a receber	3,9	4,4%
Patrimônio Líquido	87,4	100,0%
Data-Base: 30/09/2021		

Informações do Passivo: CRI

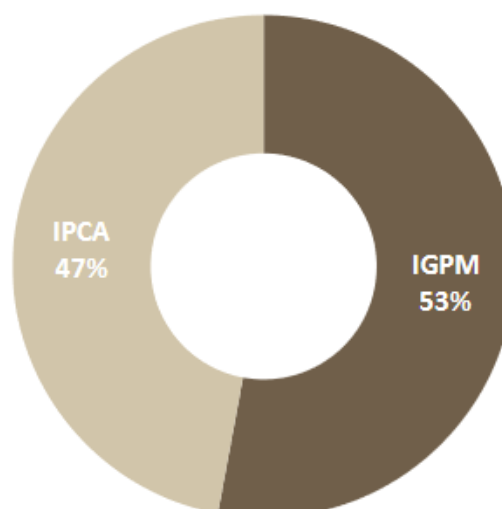
Série do CRI	330	331	195 / 196
Fundo	CORE Metropolis FII	CORE Metropolis FII	Flamengo FII
Securitizadora	RB Capital	RB Capital	RB Capital
Vencimento	17/03/2031	17/03/2031	16/06/2031
Remuneração	CDI + 2,75%	IPCA + 6,20%	CDI + 2,75%
Saldo Atualizado (MM R\$)	11,8	44,6	30,6
Data-Base: 30/09/2021			

Ocupação da Carteira



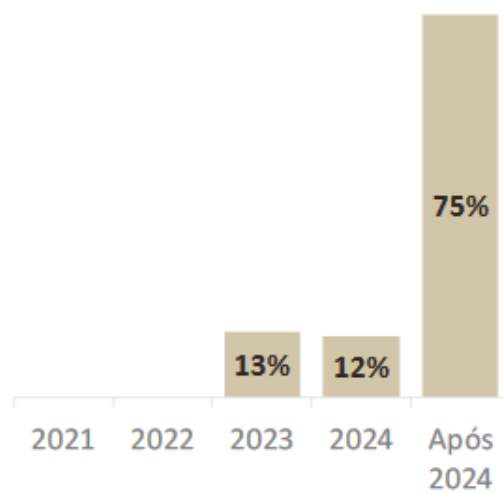
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



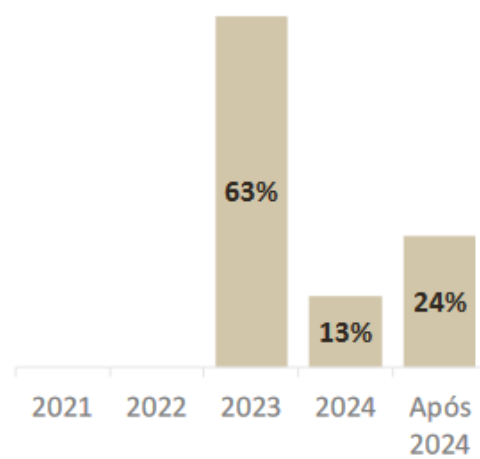
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



% da ABL ocupada

Apresentamos a seguir uma descrição dos Ativos Imobiliários:

(i) Cotas do Flamengo Fundo de Investimento Imobiliário

O Fundo é titular de 100% das cotas do Flamengo Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.414.001/0001-05, registrado perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 472, que detém a totalidade do Edifício Flamengo Park Towers – Torre A, edifício corporativo com retrofit realizado em 2010, na orla do Aterro Flamengo. O imóvel possui localização privilegiada, com vista para os dois principais cartões postais do Rio de Janeiro (Pão de Açúcar e Cristo Redentor).

O Edifício Flamengo conta com dezenove pavimentos, sendo um deles destinado à recepção e cinco deles ocupados por estacionamentos. O imóvel possui 7.690 m² de área locável, na data deste Prospecto, encontram-se alugados a locatários que atuam nos setores de óleo e gás.

As cotas do Flamengo Fundo de Investimento Imobiliário se encontram alienadas fiduciariamente em garantia dos certificados de recebíveis imobiliários da 195ª e 196ª séries da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização, e os direitos creditórios decorrentes de sua exploração econômica se encontram cedidos fiduciariamente em garantia dos referidos CRI.

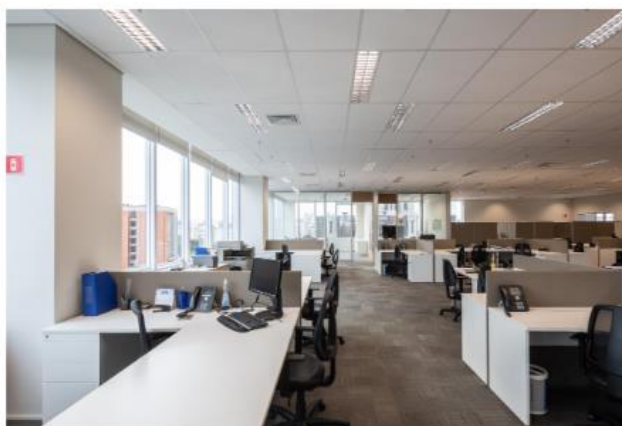


(ii) Ed. Souza Aranha II

O Fundo é titular da integralidade dos direitos aquisitivos do Edifício Souza Aranha II, edifício corporativo construído sob encomenda (BTS) em 2016 com características construtivas de alto padrão, laje com amplo vão livre e utilização flexível por um ou mais locatários. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços no entorno.

O Edifício Souza Aranha II conta com dez pavimentos, sendo dois deles níveis subterrâneos, onde funciona o estacionamento, e um deles destinado à recepção. O imóvel possui 7.690 m² de área locável, 4.079 m² de área locável, estando todos, na data deste Prospecto, alugados para uma empresa do setor de construção e engenharia.

O imóvel se encontra alienado fiduciariamente em garantia dos certificados de recebíveis imobiliários da 330ª e 331ª séries da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização, e os direitos creditórios decorrentes de sua exploração econômica se encontram cedidos fiduciariamente em garantia dos referidos CRI.



(iii) Ed. Souza Aranha I

O Fundo é titular da integralidade dos direitos aquisitivos do Edifício Souza Aranha I, imóvel construído nos anos 80 com técnicas de engenharia visionárias para a época. Baixo custo de manutenção, teto retrátil que facilita a circulação de ar natural e infraestrutura atualizada. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços no entorno.

O Edifício Souza Aranha I conta com sete pavimentos. No nível subterrâneo, funciona o estacionamento. O imóvel possui 2.231 m² de área locável, encontram-se todo alugado na data deste Prospecto, para empresa do setor de materiais elétricos.

O imóvel se encontra alienado fiduciariamente em garantia dos certificados de recebíveis imobiliários da 330ª e 331ª séries da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização, e os direitos creditórios decorrentes de sua exploração econômica se encontram cedidos fiduciariamente em garantia dos referidos CRI.



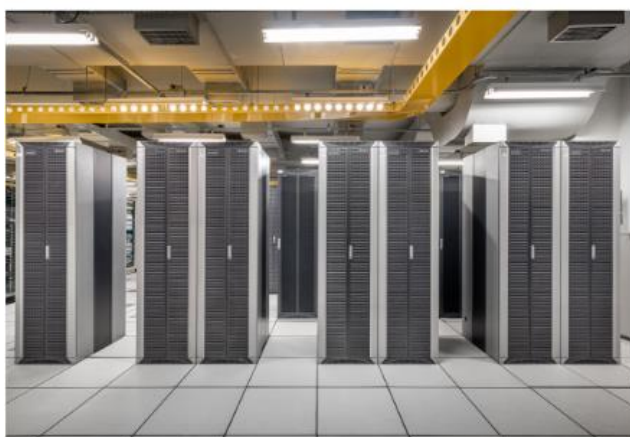
(iv) Ed. Porto Alegre

O Fundo é titular da integralidade dos direitos aquisitivos do Edifício Porto Alegre, edifício

construído sob encomenda (BTS) para empresa do setor de telecomunicações, utilizado como centro de monitoramento e distribuição de infraestrutura na região de Porto Alegre. Localizado na região central da cidade, entre o Parque Farroupilha e o bairros Moinhos de Vento.

O Edifício Porto Alegre conta com nove pavimentos, dois deles subterrâneos, e uma cobertura. No total, possui 4.421 m² de área locável, e encontra-se integralmente locado para empresa do setor de telecomunicações.

O imóvel se encontra alienado fiduciariamente em garantia dos certificados de recebíveis imobiliários da 330ª e 331ª séries da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização, e os direitos creditórios decorrentes de sua exploração econômica se encontram cedidos fiduciariamente em garantia dos referidos CRI.



5. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Regulamento, inclusive, mas não se limitando àquelas relativas à política de investimento do Fundo, composição da carteira do Fundo e aos fatores de

risco aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos, incluindo, aqueles descritos a seguir. Não há garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos ativos imobiliários e ativos de renda fixa que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, da Administradora, da Gestora ou dos coordenadores das ofertas públicas realizadas pelo Fundo, que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos, destacando-se:

RISCOS MACROECONÔMICOS E DE MERCADO

Riscos da instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia do COVID-19. As informações contidas neste Prospecto acerca do Fundo, do setor imobiliário e da economia como um todo, incluindo do mercado de capitais brasileiro, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, foram elaboradas durante a pandemia do COVID-19 no Brasil. Dessa forma, os possíveis resultados do Fundo foram previstos ou projetados considerando o cenário atual, em razão da impossibilidade de uma definição assertiva a respeito dos impactos da pandemia e das medidas adotadas pelas autoridades para tentar conter referidos impactos. Assim, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas contidas neste Prospecto. A pandemia e as incertezas que envolvem o COVID-19 e seus impactos podem contribuir para a instabilidade econômica brasileira e mundial, o que pode aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e, também, um efeito adverso no preço dos Ativos Imobiliários, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram

qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos 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 monetária e cambiais. 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.

RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Inexistência 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 da Administradora, da Gestora, dos coordenadores das ofertas públicas do Fundo, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos da Administradora poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Revisões e/ou atualizações de projeções. O Fundo, a Administradora, a Gestora e os coordenadores das ofertas públicas do Fundo não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou de oferta(s), incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

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 do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de concentração da carteira do Fundo. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de alavancagem da carteira do Fundo. Em razão da forma de pagamento do preço de aquisição das cotas do Flamengo Fundo de Investimento Imobiliário, do Edifício Souza Aranha I, do Edifício Souza Aranha II e do Edifício Porto Alegre, acordada nos respectivos compromissos de compra e venda, os investidores incorrerão em risco decorrente do aumento do nível de alavancagem da carteira do Fundo, decorrente, dentre outras possibilidades, do fato de que os preços de aquisição dos ativos serão pagos com recursos oriundos das securitizações a que estejam vinculados, os quais foram captados no mercado e representam obrigações do Fundo frente a terceiros, o que poderá afetar negativamente a capacidade de distribuição dos rendimentos e consequentemente o valor de mercado das Cotas ou, até mesmo, ocasionar perdas patrimoniais em situações em que o fluxo de recebíveis oriundos dos ativos ou o valor disponível em caixa no Fundo não sejam suficientes para pagamento do valor devido relativo às obrigações contraídas pelo Fundo no âmbito da referida securitização, conforme aplicável

Adicionalmente, no âmbito das securitizações foram constituídas garantias em favor da securitizadora, conforme descritas na seção “ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO”. Em eventual caso de inadimplência, a securitizadora poderá executar tais garantias, o que poderá comprometer os resultados do Fundo, bem como sua capacidade de distribuir rendimentos aos Cotistas. Ainda, caso ocorra qualquer evento de pagamento antecipado compulsório das parcelas do preço de aquisição dos ativos previsto nos documentos da respectiva securitização, o Fundo poderá ser obrigado a pagar a totalidade do saldo de tais créditos imobiliários antecipadamente, e a execução das garantias constituídas em favor da securitizadora poderá não ser suficiente para honrar com as obrigações assumidas pelo Fundo no âmbito da securitização, o que poderá afetar negativamente a capacidade de distribuição dos rendimentos e, consequentemente, o valor de mercado das Cotas ou, até mesmo, ocasionar perdas patrimoniais para o Fundo.

Nas situações descritas acima, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando ao cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais pelos Cotistas.

Dificuldade na substituição da Gestora do Fundo, em razão da previsão, no Regulamento, de compensação em caso de destituição sem justa causa. O Regulamento do Fundo prevê que, no evento da destituição da Gestora sem justa causa, a Gestora fará jus ao recebimento de 50%

(cinquenta por cento) da parcela da Taxa de Administração e 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance que lhe seriam devidas pelo Fundo nos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição, calculadas nos termos do Regulamento e do Contrato de Gestão, com base nos critérios e percentuais vigentes antes da data da realização da assembleia que deliberar pela destituição, não podendo ser inferior às taxas praticadas no período anterior englobando os 24 (vinte e quatro) meses antecedentes (“Compensação por Destituição Sem Justa Causa”). Os valores devidos à Gestora nestes termos serão abatidos: (i) da remuneração que venha a ser atribuída ao novo gestor indicado em substituição à Gestora (“Nova Taxa de Gestão”); e/ou (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos devidos à Gestora, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, os valores devidos à Gestora (que não tenham sido pagos até o término dos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição) continuarão sendo pagos por prazo superior, até sua integral quitação, não implicando: (a) em redução da remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto neste Regulamento. Embora a Compensação por Destituição Sem Justa Causa devida à Gestora, se aplicável, não cause um impacto negativo no patrimônio do Fundo (na medida em que o Fundo não arcaria com encargos adicionais àqueles já previstos no Regulamento), essa previsão poderá reduzir o interesse de outros gestores em assumir a gestão do Fundo e, conseqüentemente, dificultar a substituição da Gestora pela assembleia geral.

Riscos de concentração em poucos empreendimentos imobiliários e incorporadores. O Fundo e as sociedades por ele investidas poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de empreendimentos imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo ou das sociedades investidas, a diversificação dos investimentos do Fundo e das sociedades investidas em inúmeros empreendimentos imobiliários, desenvolvidos por diferentes incorporadores, dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem na política de investimento do Fundo e da capacidade do Fundo e das sociedades investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as sociedades investidas poderão ter dificuldade em identificar variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de empreendimentos imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo e pelas sociedades investidas, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e das sociedades investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores. Durante o seu funcionamento, é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados exemplificativamente a seguir (i) o fato de

os empreendimentos imobiliários estejam em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos ativos financeiros; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estejam em fase de construção.

Risco de desapropriação e de sinistro. Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Imobiliários que incluem empreendimentos imobiliários e direitos creditórios vinculados a empreendimentos imobiliários, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos ativos poderão acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre tais ativos. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Imobiliários, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Riscos relacionados ao investimento em cotas de FII. Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. 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, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco proveniente do uso de derivativos. A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco das contingências ambientais. Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Imobiliários que incluem empreendimentos imobiliários e direitos creditórios vinculados a empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Imobiliários, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Riscos decorrentes do não-oferecimento do direito de preferência em relação aos empreendimentos aos locatários. O Fundo poderá investir em sociedades investidas detentoras de empreendimentos imobiliários que tenham locatários. Caso as sociedades investidas sejam dissolvidas pelo Fundo, o Fundo poderá não oferecer aos locatários dos empreendimentos imobiliários o direito de preferência na aquisição de referidos empreendimentos imobiliários. Nos termos do artigo 33 da Lei do Inquilinato, uma vez não oferecido o direito de preferência ao locatário, o referido locatário preterido em seu direito de preferência poderá: (a) pleitear judicialmente o ressarcimento, pelo Fundo, das perdas e danos incorridos com o não oferecimento; ou (b) realizar o depósito do preço em juízo (e as despesas com a transferência) e adjudicar o empreendimento imobiliário para si, desde que o faça em até 6 (seis) meses contados do registro da transferência do empreendimento imobiliário ao Fundo no cartório de registro de imóveis e, para tanto, o locatário tenha averbado previamente (com até 30 dias de antecedência da data da transferência dos empreendimentos imobiliários ao Fundo), o seu contrato na matrícula do referido empreendimento imobiliários.

Risco de baixa diversificação regional. A diversificação dos investimentos do Fundo e das sociedades investidas em empreendimentos imobiliários localizados em diferentes cidades ou regiões dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento e da capacidade do Fundo e das sociedades investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as sociedades investidas poderão ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que, de acordo com a política de investimento do Fundo, poderão concentrar seus investimentos em uma única cidade ou região ou em um número restrito de cidades ou regiões, concentrando o risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo. Nesta hipótese os resultados do Fundo poderão depender exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única cidade ou região ou de um número restrito de cidades ou regiões, impactando de forma negativa o plano de investimentos e os resultados do Fundo e das sociedades investidas e, consequentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de governança. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora ou a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas

ligadas à Administradora ou 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. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

Risco de não obtenção de quórum mínimo nas deliberações a serem tomadas pelos cotistas.

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. É possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de inexistência de ativos imobiliários que se enquadrem na política de investimento.

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em Ativos Imobiliários, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, conforme recomendação da Gestora.

Risco 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 e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco operacional. Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, os recursos provenientes dos ativos serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos ativos lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser

recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de não substituição da Administradora ou da Gestora. Durante a vigência do Fundo, a Administradora ou a Gestora poderão sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na Instrução CVM nº 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento. Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos de investimento em ativos financeiros. O Fundo poderá investir em ativos financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, a Administradora e a Gestora não responderão pelas eventuais consequências. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo.

Risco de conflito de interesses. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo, e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Tais situações, ainda que aprovadas pelos Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão da Administradora e da Gestora pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco de inexistência de propriedade direta sobre os ativos imobiliários. As sociedades

investidas e/ou o Fundo poderão investir diretamente em empreendimentos imobiliários, inclusive adquirindo imóveis para posterior venda e terrenos para posterior permuta por unidades residenciais. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos Imobiliários integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

Risco de não aquisição dos Ativos Alvo. Além de não ser possível assegurar que a captação de recursos seja realizada em montantes suficientes, não há como garantir que o Fundo irá adquirir os Ativos Alvo de oferta(s) pública(s), o que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo de oferta(s) pública(s), sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria técnica e jurídica dos ativos, observados os prazos de exclusividade do Fundo para aquisição dos Ativos Alvo. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo de oferta(s) pública(s), em parte ou no todo, nos termos do estudo de viabilidade mencionado no presente Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Neste caso, o Fundo poderá utilizar os recursos de oferta(s) pública(s) para adquirir outros ativos, sendo possível que não disponha de ofertas de imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora e da Gestora, 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 Imobiliários. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas. Ademais, mesmo que um ou mais dos Ativos Alvo sejam adquiridos pelo Fundo, não há qualquer garantia de que a rentabilidade estimada pela Gestora para cada um deles seja efetivamente alcançada.

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

Risco de inexistência de operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. O preço de aquisição dos ativos imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a Administradora e/ou a Gestora possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a Administradora e/ou a Gestora deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

Riscos da concentração em ativos de emissão de uma única sociedade investida. O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, conforme aplicável, de emissão de uma única sociedade investida,

de modo que todos os empreendimentos imobiliários poderão sujeitar-se a uma única estrutura de governança corporativa. A existência de qualquer conflito ou discordância em relação à forma de condução da sociedade investida, poderá afetar negativamente os empreendimentos imobiliários. O fato mencionado acima poderá impactar de forma adversa os planos de investimentos e os resultados do Fundo e das sociedades investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de o Fundo ser genérico. O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o período de investimento, ainda deverão ser selecionados pela Administradora e/ou Gestora, nos termos do Regulamento do Fundo, os Ativos Imobiliários que deverão compor a carteira do Fundo, podendo a Administradora e/ou Gestora não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO

Risco de desvalorização dos Imóveis. Como os recursos do Fundo poderão ser aplicados diretamente em imóveis, em fundos de investimento imobiliários ou outros veículos que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os Imóveis adquiridos para integrar patrimônio do 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.

Risco de dificuldade para negociar os imóveis. O sucesso dos empreendimentos imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para as sociedades investidas e/ou o Fundo realizarem a venda e/ou permuta dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das sociedades investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Vacância. Os imóveis, que poderão compor a carteira de investimentos do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis (se aplicável) seja ativa e probo no desenvolvimento de suas atividades. Neste caso, o Fundo poderá ter que arcar ainda com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio. Portanto, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis investidos pelo Fundo, pelo período que perdurar a vacância.

Risco de precificação dos empreendimentos imobiliários. Não existe um mercado organizado para a negociação de imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação de imóveis, as sociedades investidas e/ou o Fundo poderão ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição de imóveis, os quais, conseqüentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pelas sociedades investidas e/ou pelo Fundo por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível. Tal situação poderá aumentar os custos dos empreendimentos imobiliários e impactar negativamente os resultados do Fundo, das sociedades investidas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos regularmente associados às atividades de construção. Os imóveis que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo e das sociedades investidas; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções, aprovação de projetos, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e das sociedades investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos junto às companhias seguradoras. Não se pode garantir que o valor segurado dos empreendimentos imobiliários, quando estes forem objeto de seguro, será suficiente para proteger os empreendimentos imobiliários de perdas relevantes, inclusive em casos de desastres naturais, como tempestades, inundações ou terremotos, que podem danificar os ativos imobiliários da carteira do Fundo. 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, as sociedades investidas e o Fundo poderão sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigadas a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e das sociedades investidas e, conseqüentemente, nos rendimentos

a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

Risco de desenvolvimento/construção de obras dos empreendimentos imobiliários. O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais no Fundo, sendo que este, por sua vez, deverá aportar os recursos 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.

Risco de aquisição de empreendimentos que não estejam submetidos a patrimônio de afetação. O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei nº 4.591/64. Adicionalmente, o investimento em tais empreendimentos imobiliários pode se dar de forma indireta, mediante a aquisição de sociedades investidas, as quais poderão, eventualmente, vir a falir ou tornar-se insolventes. Nas hipóteses citadas, bem como na hipótese de os incorporadores dos empreendimentos imobiliários virem a falir ou tornarem-se insolventes, caso os empreendimentos imobiliários não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei nº 4.591/64, o terreno e as edificações construídas sobre tal empreendimento, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno não estarão segregados para beneficiar a construção de tal incorporação, se confundindo com os demais ativos do incorporador e/ou da sociedade investida. Ocorrido este fato, os empreendimentos imobiliários podem ter a sua construção prejudicada, uma vez que para seu desenvolvimento não haverá segregação do patrimônio geral em patrimônio de afetação, não sendo submetido, portanto, a critérios especiais e não tendo um desenvolvimento econômico próprio. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção. Conforme mencionado anteriormente, no “Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários”, o Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-

financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos diretos e indiretos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco relacionado à concorrência na aquisição de propriedade ou sociedades. As operações do Fundo baseiam-se na aquisição direta de propriedades ou investimento em imóveis através da aquisição de sociedades investidas que possuem estas propriedades. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais imóveis e/ou sociedades investidas, poderá enfrentar dificuldades na aquisição destes ativos. A concorrência pode inviabilizar certos investimentos devido ao aumento de preços. Se o Fundo não puder realizar os investimentos necessários em propriedades ou sociedades investidas ou se os preços forem excessivamente aumentados devido à concorrência, o Fundo poderá não obter o resultado esperado de tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada poderá ser afetada adversamente.

RISCOS RELATIVOS ÀS NOVAS EMISSÕES

Risco de diluição. Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas Cotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição. Muito embora o Regulamento do Fundo contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas Cotas, possibilitando assim que os Cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os Cotistas devem estar atentos às novas emissões.

Risco em função da dispensa de registro. As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo(s) coordenador(es) não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Riscos de restrição de negociação. No âmbito de com esforços restritos, as Cotas adquiridas no âmbito de tal oferta somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 dias de sua subscrição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476. Tais restrições de negociação podem dificultar a negociação das Cotas, bem como diminuir a liquidez do investimento em Cotas do Fundo.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

Risco tributário. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de mudanças na legislação tributária. Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliário estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada 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.

Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário. A Administradora necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das Cotas, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio à Administradora para o cálculo correto do valor a ser retido e recolhido a título de IR no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para a Administradora quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas será considerado R\$0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades à Administradora e à Gestora sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pela Administradora e/ou pela Gestora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

RISCOS JURÍDICOS E REGULATÓRIOS

Riscos jurídicos. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado

de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

Risco regulatórios. Os fundos de investimento imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472 e por outros normativos (instruções, deliberações, ofícios circulares, entre outros) expedidos pela CVM, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou entendimentos jurisprudenciais, regulatórios ou da Receita Federal diversos dos esperados/comumente utilizados pelo mercado, assim como decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO PRESENTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. 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.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas

perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

6. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA

Demonstrações Financeiras

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

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS: <https://www.gov.br/cvm> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “CORE METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, acessar “CORE METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” (quando houver), o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”); e

ADMINISTRADORA: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos”, em seguida pesquisar por “CORE METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, clicar em “Informações do Fundo”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” (quando houver), o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”).

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 49 A 65 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS COTAS.

7. DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Breve Descrição da Administradora

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

A BTG PSF administra R\$ 435 bilhões (dados ANBIMA, agosto/2021¹) e ocupa posição entre

¹ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020. https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 3850² fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 47³ bilhões e 120 fundos⁴ sob Administração, detendo 24% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em agosto de 2021. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

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

Breve Descrição da Gestora

A **CORE REAL ESTATE GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.** é uma gestora de recursos independente, com foco em investimentos imobiliários, fundada em 2020 por uma equipe com histórico comprovado.

A base da filosofia de investimento da Gestora é a compreensão dos ciclos imobiliários, das necessidades dos inquilinos, das transformações urbanas, sociais e tecnológicas.

A análise fundamentalista da Gestora considera margem de segurança para períodos de estresse, risco de crédito, vacância e variações de receitas e despesas.

Os sócios da Gestora se envolveram em diversas operações diretamente nos últimos dez anos,

2 Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020. https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

3 Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020. https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

4 Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020. https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

entre elas:

- Transações imobiliárias: +R\$ 1,9 bi
- Captação de recursos: +R\$ 2,5 bi
- Mercado primário/secundário de FII: +R\$ 300 mm
- Operações com créditos imobiliários: +R\$ 400 mm

Atuações anteriores envolveram administração de mais de R\$ 3 bilhões em fundos imobiliários de escritórios, shoppings, galpões logísticos, hotéis, entre outros, bem como conversão de um fundo mono-ativo em multi-ativos com gestão discricionária.

8. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO

(i) Administradora

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

Endereço: Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 – Rio de Janeiro, RJ

Diretor Responsável pela administração do Fundo: Allan Hadid

Tel.: (11) 3383-2513

E-mail: sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com/ol-eventos-estruturados-psf@btgpactual.com

(ii) Gestora

Nome: **CORE REAL ESTATE GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**

Rua Cardeal Arcoverde, 2450, conj. 902, Pinheiros
São Paulo – SP

At.: Diretor Responsável pela a gestão do Fundo: Martim Fass

Telefone: +55 11 4810 6303

E-mail: contato@corereal.com.br

(iii) Auditores Independentes

Nome: **Ernst & Young Auditores Independentes S/S**

Endereço: Praia de Botafogo, nº 370, 8º andar

Telefone: (11) 2573-3290

At.: Rui Borges

E-mail: rui.borges@br.ey.com

9. RELACIONAMENTO

Relacionamento da Administradora com a Gestora

Atualmente, a Administradora atua na qualidade de administrador do Flamengo Fundo de Investimento Imobiliário, o qual também conta com a gestão da Gestora.

A Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, na data deste Prospecto, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Relacionamento da Administradora com o Escriturador

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e escrituração são prestados pela Administradora.

Relacionamento da Gestora com o Escriturador

Atualmente, o Escriturador e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, na data deste Prospecto, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Gestora e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com a Administradora

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

Relacionamento do Auditor Independente com a Gestora

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

10. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Administradora	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ At.: Rodrigo Ferrari Telefone: (11) 3383-2513 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com / OL- Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com
Custodiante	BANCO BTG PACTUAL S.A. Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte) CEP 22250-040 Rio de Janeiro – RJ At.: Carolina Cury Telefone: (11) 3383-2513 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Website: https://www.btgpactual.com/
Gestora	CORE REAL ESTATE GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA. Rua Cardeal Arcoverde, 2450, conj. 902, Pinheiros São Paulo – SP At.: Martim Fass Telefone: +55 11 4810 6303 E-mail: contato@corereal.com.br Website: https://www.corereal.com.br/
Escriturador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 - Rio de Janeiro, RJ At.: Lorena Saporì Telefone: 11 3383-2826 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Website: https://www.btgpactual.com/
Auditor Independente	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S Praia de Botafogo, nº 370, 8º andar At.: Rui Borges

Telefone: (11) 2573-3290

E-mail: ruiborges@br.ey.com

Website: https://www.ey.com/pt_br

ANEXO I

Regulamento Consolidado, datado de 12 de fevereiro de 2021

**REGULAMENTO DO
CORE METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME sob nº 38.293.921/0001-62**

ANEXO II

**Ato da Administradora que aprovou a 1ª Emissão de Cotas,
datado de 7 de dezembro de 2020**

ANEXO III

**Ato da Administradora que alterou condições da 1ª Emissão de Cotas,
datado de 19 de janeiro de 2021**