

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 DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, CONFORME ALTERADA, RESTRINGINDO- SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE À ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO, NOS TERMOS DO §2º DO ARTIGO 15 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, CONFORME ALTERADA.

PROSPECTO DE NEGOCIAÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.888.583/0001-89

registrado na CVM em 02 de maio de 2022 sob o nº 0322046

Código ISIN: BRMANAR01M19

Código de Negociação na B3: MANA11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa



Administrador

BANCO DAYCOVAL S.A.

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista

CEP 01311-200, São Paulo, SP.

O **MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, 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 472”), com prazo de duração indeterminado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 42.888.583/0001-89 (“Fundo”), representado por seu administrador **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários (“Administrador”), foi regularmente constituído pelo Administrador por meio de ato particular do Administrador datado de 21 de julho de 2021, que deliberou, dentre outras matérias, pela constituição do Fundo e pela aprovação da primeira versão de seu regulamento (“Instrumento Particular de Constituição do Fundo”).

Posteriormente, o Administrador celebrou o “*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Daycoval D225 Fundo de Investimento Multimercado*”, em 02 de maio de 2022 (“Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento”), por meio do qual foram aprovadas, dentre outras matérias, (i) a transformação do Fundo em um fundo de investimento imobiliário; (ii) a alteração da denominação social do Fundo, que passou a ser conforme a sua atual, a saber, “*Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário*”; e (iii) a aprovação da realização da primeira emissão de cotas do Fundo,

realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), cujas características encontram-se melhor detalhadas neste "*Prospecto de Negociação de Cotas de Primeira Emissão do Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Prospecto").

O Fundo foi registrado na CVM em 02 de maio de 2022 sob o nº 0322046.

A versão vigente do regulamento do Fundo foi aprovada por meio do "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 17 de maio de 2022 ("Regulamento" e "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento", respectivamente).

O gestor do Fundo é a **MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1306, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ sob o nº 43.960.839/0001-84, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 19527, de 31 de janeiro de 2022, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários ("Gestor").

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em Ativos e em Imóveis (conforme adiante definidos), nos termos previstos no Regulamento. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO, VER ITEM "CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO" NA PÁGINA 15 DESTE PROSPECTO.**

O Fundo realizou a distribuição pública da primeira emissão de Cotas, em série única, composta por 11.770.000 (onze milhões, setecentas e setenta mil) Cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 117.700.000,00 (cento e dezessete milhões e setecentos mil reais), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM 476 ("Primeira Emissão").

A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA E LIDERADA PELA XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 476, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À OFERTA PÚBLICA DA PRIMEIRA EMISSÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO ADMINISTRADOR.

AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO FORAM REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, OBSERVADO O DISPOSTO NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

A Primeira Emissão foi encerrada em 30 de maio de 2022, de forma que as Cotas da Primeira Emissão encontrar-se-ão liberadas para negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("B3") a partir do dia 29 de agosto de 2022, de forma a se observar o

prazo de *lockup* previsto no artigo 13 da Instrução CVM 476. Nesse sentido, até o momento, não houve negociação de Cotas da Primeira Emissão no mercado secundário.

Nos termos do §2º do artigo 15, da Instrução CVM 476, e mediante a apresentação deste Prospecto, as Cotas da Primeira Emissão serão negociadas no mercado secundário entre investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor ("Investidores"), conforme previsto no artigo 3.2 do Regulamento.

O PRESENTE PROSPECTO FOI ELABORADO ESPECIFICAMENTE PARA CUMPRIMENTO DE EXIGÊNCIAS REGULATÓRIAS NECESSÁRIAS À ADMISSÃO DA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS EM MERCADO REGULAMENTADO ENTRE INVESTIDORES EM GERAL, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 2º, ARTIGO 15, DA INSTRUÇÃO CVM 476.

O presente Prospecto não será objeto de análise prévia pela CVM.

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. ANTES DE INVESTIR NAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO LER O REGULAMENTO DO FUNDO E REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DE SUA CONDIÇÃO FINANCEIRA E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 45 A 67 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 OU DA ANBIMA, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUIR SEU OBJETO, OU, AINDA, DAS COTAS DISTRIBUÍDAS OU A SEREM FUTURAMENTE DISTRIBUÍDAS. AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À PRIMEIRA EMISSÃO, NEM ESTE PROSPECTO.

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

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS DA CVM, B3 E DA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"). O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO, BEM COMO A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, SEU GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

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

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

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

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

FATOR DE RISCO "RISCO DECORRENTE DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 54 DESTE PROSPECTO.

Declaração de inadequação

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Cotistas que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2018, conforme alterada. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

A data do presente Prospecto é 25 de agosto de 2022.

ÍNDICE

ANEXOS	9
DEFINIÇÕES.....	10
1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	15
<i>Histórico de Constituição do Fundo e Emissões de Cotas</i>	15
<i>Características básicas do Fundo</i>	15
<i>Público Alvo do Fundo</i>	17
<i>Política de investimentos e concentração</i>	17
<i>Dos prestadores de serviço do Fundo</i>	20
<i>Das Cotas</i>	21
<i>Das demonstrações financeiras</i>	23
<i>Da política de distribuição de resultados</i>	23
<i>Das obrigações e responsabilidades do Administrador</i>	24
<i>Das obrigações e responsabilidades do Gestor</i>	29
<i>Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços</i>	30
<i>Da renúncia, descredenciamento e substituição do Administrador e do Gestor</i>	33
<i>Da Assembleia Geral de Cotistas</i>	35
<i>Da liquidação do Fundo</i>	37
<i>Histórico de negociação das Cotas do Fundo</i>	38
<i>Admissão à negociação das Cotas do Fundo em bolsa de valores</i>	38
<i>Carteira do Fundo</i>	39
2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	40
<i>I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo</i>	40
<i>II. Tributação aplicável ao Fundo</i>	42
3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	44
4. FATORES DE RISCO	45
<i>Riscos de mercado</i>	45
<i>Riscos institucionais</i>	47
<i>Risco de crédito</i>	47
<i>Riscos relacionados à liquidez</i>	48
<i>Risco da marcação a mercado</i>	48
<i>Risco tributário</i>	48
<i>Riscos de alterações nas práticas contábeis</i>	50
<i>Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas</i>	50
<i>Risco jurídico</i>	51
<i>Risco de decisões judiciais desfavoráveis</i>	51
<i>Risco da morosidade da justiça e da administração pública brasileira e decisões judiciais ou administrativas desfavoráveis</i>	51
<i>Risco de desempenho passado</i>	51
<i>Risco decorrente de alterações do Regulamento</i>	52

<i>Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste</i>	52
<i>Riscos decorrentes do prazo do Fundo e das Cotas</i>	52
<i>Risco de concentração da carteira do Fundo</i>	52
<i>Risco de desenquadramento passivo involuntário</i>	53
<i>Risco de disponibilidade de caixa</i>	53
<i>Risco relativo à concentração e pulverização</i>	53
<i>Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários</i>	53
<i>Risco operacional</i>	54
<i>Risco decorrente da aquisição de ativos em potencial conflito de interesse</i>	54
<i>Risco de governança</i>	54
<i>Risco relativo às novas emissões</i>	55
<i>Risco de restrição na negociação</i>	55
<i>Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor e do Custodiante</i>	55
<i>Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento</i>	55
<i>Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras</i>	56
<i>Risco do investimento nos Ativos Financeiros</i>	56
<i>Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo</i>	57
<i>Riscos relativos ao setor imobiliário</i>	57
<i>Risco imobiliário</i>	57
<i>Risco de sinistro</i>	58
<i>Risco de desapropriação</i>	58
<i>Risco do incorporador/construtor</i>	59
<i>Risco de vacância</i>	59
<i>Risco de desvalorização dos Imóveis</i>	59
<i>Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior</i>	59
<i>Riscos relacionados à rentabilidade do investimento</i>	61
<i>Risco relacionado à aquisição de imóveis</i>	61
<i>Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis</i>	61
<i>Risco de outras restrições de utilização do Imóvel pelo poder público</i>	61
<i>Risco de desastres naturais e sinistro</i>	62
<i>Riscos relacionados à regularidade de área construída</i>	62
<i>Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")</i>	62
<i>Não existência de garantia de eliminação de riscos</i>	63
<i>Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido</i>	63
<i>Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital</i>	64
<i>Risco de execução das garantias atreladas aos CRI</i>	64
<i>Risco regulatório</i>	65
<i>Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH</i>	65

<i>Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos</i>	65
<i>Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária</i>	66
<i>Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo</i>	67
<i>Risco derivado do uso de derivativos</i>	67
<i>Informações contidas neste Prospecto</i>	67
<i>Demais riscos</i>	67
5. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA	69
<i>Demonstrações Financeiras</i>	69
6. DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	70
<i>Breve descrição do Administrador</i>	70
<i>Declarações do Administrador</i>	70
<i>Breve descrição do Gestor</i>	71
7. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO	72
8. RELACIONAMENTO	73
<i>Relacionamento entre o Administrador com Gestor</i>	73
<i>Relacionamento entre o Administrador com o Escriturador</i>	73
<i>Relacionamento entre o Administrador com o Auditor Independente</i>	73
<i>Relacionamento do Gestor com o Escriturador</i>	73
<i>Relacionamento entre o Gestor com o Auditor Independente</i>	73
9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	74
10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO ATUAL DOS COTISTAS DO FUNDO	75

ANEXOS

I - Regulamento do Fundo.....**77**

DEFINIÇÕES

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

"Administrador"	Significa o BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários.
"ANBIMA"	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Ativos"	Significa (i) ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme Instrução CVM 472 (" <u>Ações Imobiliárias</u> "); (ii) debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (" <u>Debêntures Imobiliárias</u> "); (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme Instrução CVM 472 (" <u>SPE</u> "); (iv) cotas de fundos de investimento em participação (" <u>FIP Imobiliário</u> ") constituídos sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme Instrução CVM 472; (v) cotas de fundos de investimento em ações (" <u>FIA Imobiliário</u> ") que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM 472; (vi) certificados de potencial adicional de construção (" <u>CEPAC</u> ") emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; (vii) cotas de fundos de investimento imobiliários (" <u>FII</u> ") constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM 472; (viii) certificados de recebíveis imobiliários (" <u>CRI</u> ") emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Medida

	<p>Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme alterada e enquanto em vigor, e desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ix) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“<u>FIDC Imobiliário</u>”) constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada, e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme Instrução CVM 472 e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (x) letras hipotecárias (“<u>LH</u>”); (xi) letras de crédito imobiliário (“<u>LCI</u>”); (xii) letras imobiliárias garantidas (“<u>LIG</u>”); (xiii) bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, debêntures imobiliárias, cédulas de crédito imobiliárias, cotas de fundos de investimento, notas comerciais imobiliárias, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM nº 472/08 (“Outros Títulos Imobiliários”, sendo que todos os itens acima referidos em conjunto são denominados simplesmente como “Ativos”); e (xiv) Imóveis.</p>
<p>“<u>Ativos Financeiros</u>”</p>	<p>Significam (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472.</p>
<p>“<u>Auditor Independente</u>”</p>	<p>significa uma das seguintes empresas de auditoria, registradas na CVM (big four): (i) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes; (ii) KPMG Auditores Independentes; (iii) Ernst & Young Auditores Independentes S.S.; ou (iv) Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes, empresas especializadas e autorizadas pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente de demonstrações financeiras. ATÉ A PRESENTE DATA, O FUNDO NÃO POSSUI</p>

	AUDITOR INDEPENDENTE CONTRATADO.
" <u>B3</u> "	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade por ações, com sede na cidade de são paulo, estado de são paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
" <u>BACEN</u> "	Significa o Banco Central do Brasil.
" <u>Capital Autorizado</u> "	Significa o capital autorizado para novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem considerar o volume captado com a primeira emissão de Cotas.
" <u>CDI</u> "	Significa as taxas médias dos depósitos interfinanceiros de um dia, Extra-Grupo, apuradas e divulgadas pela B3, expressas na forma percentual ao ano e calculadas diariamente, sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
" <u>CNPJ</u> "	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
" <u>Código Civil</u> "	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Contrato de Gestão</u> "	Significa o " <i>Contrato de Gestão de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças</i> ", por meio do qual o Administrador, em nome do Fundo, contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados ao suporte na tomada de decisão de investimentos do Fundo.
" <u>Cotas da Primeira Emissão</u> "	Significa as Cotas da Primeira Emissão do Fundo.
" <u>Cotas</u> "	Significa as Cotas da Primeira Emissão e eventuais novas cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo, nos termos do Regulamento.
" <u>Cotistas</u> "	Significa os titulares de Cotas do Fundo.
" <u>Custodiante</u> "	Significa o BANCO DAYCOVAL S.A. , acima qualificado, devidamente habilitado para essa atividade.

" <u>CVM</u> "	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Dia Útil</u> " ou " <u>Dias Úteis</u> "	Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
" <u>Escriturador</u> "	Significa o BANCO DAYCOVAL S.A. , acima qualificado, devidamente habilitado para essa atividade.
" <u>Estudo de Viabilidade</u> "	Significa o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira do Fundo.
" <u>Fundo</u> "	Significa o MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
" <u>Gestor</u> "	Significa a MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1306, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ sob o nº 43.960.839/0001-84, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 19527, de 31 de janeiro de 2022, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, ou quem venha a substituí-lo.
" <u>Imóveis</u> "	Significam imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.
" <u>Instrução CVM 400</u> "	Significa a Instrução CVM nº 400, de 28 de dezembro de 2003, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 472</u> "	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 476</u> "	Significa a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 555</u> "	Significa a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
" <u>IPCA</u> "	Significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, observado que, na hipótese de extinção ou substituição do IPCA, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei nº 8.668/93</u> "	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
" <u>Pessoas Ligadas</u> "	Significam: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador ou do Gestor, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
" <u>Prospecto</u> "	É o presente Prospecto.
" <u>Regulamento</u> "	Regulamento do Fundo, aprovado por meio do Instrumento Particular de Segunda Alteração 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 pelo Administrador por meio de Instrumento Particular de Constituição do Fundo, conforme alterado posteriormente pelo Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento e pelo Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento.

Originalmente, o Fundo foi constituído sob a denominação de “*Daycoval D225 Fundo de Investimento Multimercado*”, posteriormente transformado em fundo de investimento imobiliário e com a denominação alterada para “*Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário*”.

O Fundo foi registrado na CVM em 02 de maio de 2022 sob o nº 0322046.

A Primeira Emissão foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento. O Fundo realizou a distribuição pública da Primeira Emissão em série única, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM 476, composta por 11.770.000 (onze milhões, setecentas e setenta) Cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma, totalizando a oferta pública da Primeira Emissão o valor de R\$ 117.700.000,00 (cento e dezessete milhões e setecentos mil reais) (“Cotas da Primeira Emissão”).

As Cotas da Primeira Emissão foram subscritas por 65 (cinquenta) investidores.

A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi realizada e liderada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de intuição intermediária líder da oferta (“Xp Investimentos”), realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, tendo sido automaticamente dispensada do registro previsto no artigo 19, I, da Lei nº 6.385, de 7 dezembro de 1976, conforme alterada, junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisou os documentos relacionados à referida oferta pública de distribuição.

A Primeira Emissão foi encerrada em 30 de maio de 2022. A integralização das Cotas da Primeira Emissão ocorreu em moeda corrente nacional, conforme previsto no artigo 15.2.2 do Regulamento.

Maiores informações sobre a Primeira Emissão podem ser obtidas junto ao Administrador.

Características básicas do Fundo

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento e pelas

disposições legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis, em especial a Lei nº 8.668/93, e a Instrução CVM 472, com prazo de duração indeterminado, podendo dele participar, na qualidade de Cotistas, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, conforme previsto no Regulamento.

O Fundo está inscrito no CNPJ sob o nº 42.888.583/0001-89 e tem sede na Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01311-200, sede do Administrador.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em **(i)** ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme Instrução CVM 472 ("Ações Imobiliárias"); **(ii)** debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Debêntures Imobiliárias"); **(iii)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme Instrução CVM 472 ("SPE"); **(iv)** cotas de fundos de investimento em participação ("FIP Imobiliário") constituídos sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme Instrução CVM 472; **(v)** cotas de fundos de investimento em ações ("FIA Imobiliário") que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM 472; **(vi)** certificados de potencial adicional de construção ("CEPAC") emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; **(vii)** cotas de fundos de investimento imobiliários ("FII") constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM 472; **(viii)** certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme alterada e enquanto em vigor, e desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(ix)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC Imobiliário") constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada, e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme Instrução CVM 472 e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(x)** letras hipotecárias ("LH"); **(xi)** letras de crédito imobiliário ("LCI"); **(xii)** letras imobiliárias garantidas ("LIG"); **(xiii)** bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários,

cédulas de debêntures, debêntures imobiliárias, cédulas de crédito imobiliárias, cotas de fundos de investimento, notas comerciais imobiliárias, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM nº 472/08 ("Outros Títulos Imobiliários", sendo que todos os itens acima referidos em conjunto são denominados simplesmente como "Ativos"); e **(xiv)** Imóveis, exclusivamente no termos dispostos abaixo.

Excepcionalmente e, sem prejuízo da política de investimentos do Fundo prevista no Regulamento, o Fundo poderá deter imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Imóveis"): **(i)** até o limite de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo; ou **(ii)** independentemente do limite previsto no item "(i)", em decorrência exclusivamente da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos do Fundo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos acima, serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas e/ou com o objetivo de realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos, sem qualquer limitação em relação à diversificação, permanentemente aplicada em: **(i)** títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN; **(ii)** moeda nacional; **(iii)** operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; **(iv)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; **(v)** cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e **(vi)** outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472 (sendo os investimentos acima referidos, em conjunto, denominados "Ativos Financeiros").

Público Alvo do Fundo

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Política de investimentos e concentração

A Carteira do Fundo será composta por Ativos, por Imóveis e por Ativos Financeiros, observados os termos previstos no Regulamento e neste Prospecto.

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos descritos no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Além dos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecido acima, o Fundo deverá observar os limites de concentração previstos no artigo 6.4 do Regulamento para cada categoria de Ativo, em relação ao patrimônio líquido do Fundo.

Os critérios de concentração previstos no artigo 6.4 do Regulamento deverão ser observados pelo Administrador diariamente e previamente a cada aquisição de Ativos, ou Ativos Financeiros, ou Imóveis pelo Fundo, conforme o caso. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos ou Ativos Financeiros ou Imóveis específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor, de acordo com a Política de Investimentos descrita no Capítulo Sexto do Regulamento, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos. A cada nova emissão, o Administrador e o Gestor poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor ou do distribuidor das Cotas.

O Fundo poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado previamente em assembleia geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM 472.

Em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

Conforme aprovação expressa e específica realizada em sede de assembleia geral extraordinária de Cotistas, cujo procedimento de consulta formal iniciou-se em 30 de maio de 2022, e cujo termo de apuração foi lavrado em 03 de junho de 2022, foi aprovada a aquisição, pelo Fundo, de ativos conflitados, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Os Cotistas do Fundo foram convocados

a deliberar a respeito das seguintes matérias, as quais foram aprovadas por Cotistas representando 100% (cem por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo:

- (i) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento cuja política de investimento preveja o investimento em títulos do governo ou operações compromissadas (fundos de liquidez), administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor, ou pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor nos termos do artigo 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, desde que atendidos os critérios de elegibilidade: (i) no caso de FII geridos pelo Gestor, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais FII não podem ter por objetivo acompanhar um *benchmark* do setor); (ii) as cotas dos FII e as cotas dos FIDC deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM; (iii) o fundo não poderá deter mais do que o percentual por ativo previsto no Regulamento; e (iv) o fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos FII, FIDC e fundos de liquidez investidos que sejam administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor, ou pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor nos termos do artigo 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos;
- (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de FII, administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pelo Gestor, ou pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor nos termos do artigo 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, desde que atendidos os critérios de elegibilidade: (i) no caso de FII geridos pelo Gestor, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais FII não podem ter por objetivo acompanhar um *benchmark* do setor); (ii) as cotas dos FII e as cotas dos FIDC deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM; (iii) o fundo não poderá deter mais do que o percentual por ativo previsto no Regulamento; e (iv) o fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos FII, FIDC e fundos de liquidez investidos que sejam administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor, ou pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor nos termos do artigo 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos;
- (iii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de FIDC, administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor, ou pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor nos termos do artigo 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, desde que atendidos os critérios de elegibilidade: (i) no caso de FII geridos pelo Gestor, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais FII não podem ter por objetivo acompanhar um *benchmark* do setor); (ii) as cotas dos FII e as cotas dos FIDC deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM; (iii) o Fundo não poderá deter mais do que o percentual por ativo previsto no Regulamento; e (iv) o Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos FII, FIDC e fundos de liquidez investidos que sejam administrados e/ou geridos pelo

Administrador e/ou pelo Gestor, ou pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor nos termos do artigo 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos;

- (iv) aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários ou Outros Títulos Imobiliários, nos termos do Regulamento, que tenham como contraparte veículos de investimento ou carteiras administradas, administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor, ou pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor nos termos do artigo 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, desde que atendidos os critérios de elegibilidade: (i) ser objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400 ou Instrução CVM 476, para casos de certificados de recebíveis imobiliários; (ii) ser objeto de registro na B3, para casos de certificados de recebíveis imobiliários; (iii) contar com instituição de patrimônio separado, para casos de recebíveis imobiliários; (iv) não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação; contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável; (v) possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 (vinte) anos; (vi) os CRI possuam previsão de remuneração: (vi.1) pós-fixada indexada ao CDI; ou (vi.2) pré-fixada; (vi.3) indexados pelo IPCA ou IGPM; e (vii) não haverá obrigatoriedade de que os CRI possuam classificação de risco (*rating*);

- (v) aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários ou Outros Títulos Imobiliários, nos termos do Regulamento que, cumulativamente ou não, sejam originados e/ou, estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pelo Administrador, pelo Gestor, ou pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor nos termos do artigo 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, desde que atendidos os critérios de elegibilidade: (i) ser objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400 ou Instrução CVM 476, para casos de certificados de recebíveis imobiliários; (ii) ser objeto de registro na B3, para casos de certificados de recebíveis imobiliários; (iii) contar com instituição de patrimônio separado, para casos de recebíveis imobiliários; (iv) não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação; contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável; (v) possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 anos; (vi) os CRI possuam previsão de remuneração: (vi.1) pós-fixada indexada ao CDI; ou (vi.2) pré-fixada; (vi.3) indexados pelo IPCA ou IGPM; e (vii) não haverá obrigatoriedade de que os CRI possuam classificação de risco (*rating*).

Dos prestadores de serviço do Fundo

A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do

Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

A gestão da carteira do Fundo será realizada pelo Gestor, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos e dos Ativos Financeiros, bem como auxílio e recomendação ao Administrador no tocante aos Imóveis, que venham a integrar e que integram a carteira do Fundo, conforme disposto no Regulamento.

A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos e dos Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

A escrituração de Cotas será exercida pelo Administrador.

O Administrador, em nome do Fundo e conforme orientação do Gestor, poderá contratar empresas para prestarem os serviços (i) de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e (ii) de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos imóveis do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos ativos do Fundo.

Independentemente de assembleia geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas do Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

Das Cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-

se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável. Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias de Cotistas do Fundo.

As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3. Fica vedada a negociação de fração das Cotas. 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.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas, na hipótese do parágrafo acima), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

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: (i) às disposições relativas à política de investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento.

Em caso de Cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM 476, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

A oferta pública da Primeira Emissão de Cotas do Fundo foi realizada por meio da XP Investimentos, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários. A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, observadas as regras de tributação dispostas neste Prospecto.

Caso um Cotista venha a alienar suas Cotas a terceiros e/ou a outros Cotistas sem observância do disposto no Regulamento ou em eventual acordo firmado entre os Cotistas, tal operação será nula e não surtirá quaisquer efeitos.

Das demonstrações financeiras

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira, bem como das demais aplicações do Fundo.

O critério de apreamento dos Ativos, Ativos Financeiros e dos valores mobiliários é reproduzido no manual de apreamento dos ativos do Custodiante.

No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por outra empresa especializada.

O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

Da política de distribuição de resultados

Semestralmente, o Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, 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. O percentual mínimo ora mencionado será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério do Administrador, até o 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. Observando o disposto no parágrafo acima, eventual saldo de resultado não

distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

O Gestor poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos, dos Ativos Financeiros e Imóveis da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Farão jus aos rendimentos ora previstos os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência de eventual emissão de Cotas, que poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos, dos Ativos Financeiros e Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, assembleia geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos, dos Ativos Financeiros e Imóveis.

Caso a assembleia geral prevista acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou os Ativos Financeiros e/ou Imóveis deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em assembleia geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

Das obrigações e responsabilidades do Administrador

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento, sem prejuízo da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

- (i) considerando orientação do Gestor, selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, sem prejuízo dos poderes delegados ao Gestor no Regulamento em relação aos Ativos que sejam ativos financeiros e dos Ativos Financeiros;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente do Fundo e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (v) custear as despesas com propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vi) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "iii" acima até o término do procedimento;
- (viii) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (x) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xi) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao

Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

- (xii) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no Regulamento;
- (xiv) observar as recomendações do Gestor para o exercício da política de investimento do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;
- (xv) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observado o Capital Autorizado;
- (xvi) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos (a) distribuição das Cotas a cada nova oferta de Cotas do Fundo; (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as Cotas.

Os serviços a que se referem os incisos "a" e "c" da alínea "xvi" acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

O Administrador será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Imóveis, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento. O Gestor será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos demais Ativos, que não os Imóveis, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos demais Ativos, que não os Imóveis, que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento.

O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em

relação ao Fundo e aos Cotistas.

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras do Fundo;
 - (b) o parecer do auditor independente;
 - (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante dos Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

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

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das suas respectivas funções e utilizando recursos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os Ativos ou Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (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, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas

exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (xv) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- (xvi) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

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 BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Das obrigações e responsabilidades do Gestor

Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições do Regulamento e do Contrato de Gestão, compete ao Gestor:

- (i) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos e dos Ativos Financeiros, exceto Imóveis, e ao cumprimento de sua política de investimento;
- (ii) auxiliar o Administrador na estratégia de investimento e desinvestimento em ativos que sejam Imóveis;
- (iii) recomendar o Administrador a estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis;
- (iv) gerir individualmente a carteira dos Ativos e dos Ativos Financeiros, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na política de investimento, exceto com relação aos Imóveis em que as atribuições do Gestor serão limitadas à recomendação à Administrador a respeito do investimento ou desinvestimento;
- (v) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em assembleia geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos e dos Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, exceto Imóveis, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

- (vi) realizar e recomendar ao Administrador: (a) celebração de contratos, negócios jurídicos e a realização de operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, incluindo àquelas que envolvam os Ativos e os Ativos Financeiros; e (b) o exercício de direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observada a possibilidade de outorga, pelo Administrador, de procuração específica para a execução de qualquer dos atos indicados nos itens "a" e "b" acima em nome do Administrador, na qualidade de representante do Fundo;
- (vii) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (viii) sugerir ao Administrador modificações no Regulamento;
- (ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (x) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos e em Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xi) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos do Fundo, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- (xii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos do Fundo, conforme política de voto;
- (xiii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor; e
- (xiv) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à assembleia geral proposta de desdobramento das Cotas.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Pela prestação de serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração de Cotas, será devido pelo Fundo taxa correspondente ao percentual de 1,00% a.a. (um por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), calculada sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou **(b)** 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, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, 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 ("Taxa de Administração"), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da

data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV").

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Custodiante, ao Escriturador, ao Gestor, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que as Cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do patrimônio líquido do Fundo.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além de parcela referente à Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, nas Datas de Pagamento de Performance. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = \text{Máximo} \left\{ \left[20\% \times \left(Va_m - Vb \times (1 + \text{Taxa de Correção}_x^{m-1}) \right) \right]; 0 \right\}$$

Onde:

VT Performance: corresponde ao Valor da Taxa de Performance devida, apurada em cada Data de Apuração;

Taxa de Correção_x^{m-1}: corresponde à fórmula descrita abaixo:

$$\text{Taxa de Correção}_x^{m-1} = \left[\left((1 + TxImab)^{1/12} - 1 \right) + IPCA_x^{m-1} \right]$$

Em que:

IPCA_x^{m-1}: Variação mensal do número índice do IPCA, referente ao mês imediatamente anterior "m-1" ao mês "x" da Data de Apuração em questão.

TxImab: Corresponde à média aritmética do Yield IMA-B 5 ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais em seu website ("Média IMAB5"), referente ao mês imediatamente anterior "m-1" ao mês "x" da Data de Apuração em questão, respeitada a regra abaixo:

(i) Caso a Média IMAB5 seja igual ou menor a 2% ao ano, $TxImab = 3\%$ ao ano;

(ii) Caso a Média IMAB5 seja superior a 2% ao ano e igual ou menor a 4% ao ano,
 $TxImab = \text{Média IMAB5} + 1\% \text{ ao ano (soma aritmética);}$

(iii) Caso a Média IMAB5 seja superior a 4% ao ano e igual ou menor a 5% ao ano,
 $TxImab = 5\% \text{ ao ano; e}$

(iv) Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, $TxImab = \text{Média IMAB5.}$

Vb: corresponde a (1) para o primeiro período de apuração, o valor base da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, e (2) para os períodos subsequentes, o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos). Para fins de esclarecimento, a última cobrança de Taxa de Performance significa a Data de Apuração imediatamente anterior à última Data de Pagamento de Performance.

Va: corresponde à fórmula descrita abaixo:

$$Va_m = [(PL \text{ Contábil}_x) + (Distribuições \text{ Corrigidas}_m)]$$

Onde:

$$\text{Distribuições Corrigidas}_m : \sum_{i=x+1}^m \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção})^{i-1}$$

Onde:

PL Contábil_{m-1}: corresponde a (1) para o primeiro período, o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta, e (2) para os períodos subsequentes, o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos). Para fins de esclarecimento, a última cobrança de Taxa de Performance significa a Data de Apuração imediatamente anterior à última Data de Pagamento de Performance;

Rendimento_i: corresponde aos rendimentos distribuídos ou a distribuir, desde o mês "x" até o mês "i";

i: corresponde ao mês de apuração do rendimento distribuído ou a distribuir, conforme o caso;

m: corresponde ao mês da Data de Apuração em questão;

x: corresponde a (1) para o primeiro período, ao mês de integralização de cotas de uma emissão do Fundo, e (2) para os períodos subsequentes, ao mês da última cobrança de Taxa de Performance (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos). Para fins

de esclarecimento, o mês da última cobrança de Taxa de Performance significa o mês imediatamente anterior à última Data de Pagamento de Performance.

Tendo em vista que na Data de Apuração, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior "m-1", a Taxa de Performance 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.

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

Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o patrimônio líquido base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

No caso de destituição e/ou renúncia do Administrador e/ou do Gestor: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

O Fundo não terá taxa de saída.

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 renúncia, descredenciamento e substituição do Administrador e do Gestor

O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela assembleia geral, nos termos do Regulamento ou de descredenciamento pela CVM.

Caberá ao Administrador destituir o Gestor, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre ambos, exclusivamente caso assim determinado pela assembleia geral ou caso o Gestor comprovadamente descumpra com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulam a sua prestação de serviços ao Fundo. A prática de atividades por parte do Gestor relacionadas ao exercício de suas funções ficará suspensa até sua efetiva renúncia ou destituição e o Administrador deverá atuar conforme definido no parágrafo abaixo até que seja escolhido novo prestador de serviço para o Fundo.

Em caso de renúncia ou destituição do Gestor, o Administrador deverá convocar assembleia geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo Gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos ou Ativos Financeiros ou Imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos, Ativos Financeiros e Imóveis que compõem o portfólio do Fundo.

A assembleia geral, convocada nos termos do Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos no Regulamento.

Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a assembleia geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou pela CVM.

Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Gestor, ou do Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento.

No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos 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.

A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nesta seção do Prospecto e nos itens do Capítulo X do Regulamento, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida assembleia geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de assembleia geral.

O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 do Regulamento, o que ocorrer primeiro.

Caso a assembleia geral referida no item 10.4 do Regulamento não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6 do Regulamento, convocar nova assembleia geral para nova eleição de administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

Caso a assembleia geral para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte final do item 10.8 do Regulamento não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada pelo Regulamento, calculada pro rata temporis até a data em que exercer suas funções.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

Da Assembleia Geral de Cotistas

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração do Regulamento, exceto se nos termos do item 24.10 do Regulamento ou do artigo 17-A, da Instrução CVM 472;
- c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;
- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o

disposto no Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

- j) contratação de formador de mercado que seja Parte Relacionada;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;
- l) alteração do prazo de duração do Fundo;
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472;
- n) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto; e
- o) alterações na Taxa de Performance.

A realização de uma assembleia geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

O Regulamento poderá ser alterado, independente da realização de assembleia geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

A assembleia geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na assembleia geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM 472. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, 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 abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade

imediatamente superior à metade das Cotas representadas na assembleia geral de Cotistas.

As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "e", "f", "h", "k" e "m" acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em assembleia geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Da liquidação do Fundo

O Fundo será liquidado por deliberação da assembleia geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no Regulamento e nesta seção.

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral:

- (i) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo;
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo;
- (iii) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos, dos Ativos Financeiros e Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, este último fora do ambiente de negociação da B3, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto parágrafo acima.

A assembleia geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Na hipótese da assembleia geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil.

O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente do Fundo 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.

Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e as regras gerais de fundos de investimento.

Histórico de negociação das Cotas do Fundo

As Cotas não foram objeto de negociação até o momento.

Admissão à negociação das Cotas do Fundo em bolsa de valores

Em 17 de maio de 2022, por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento, foi aprovado o registro das Cotas da Primeira Emissão do Fundo em ambiente de bolsa de valores,

qual seja, a B3, para negociação das Cotas no mercado secundário.

A partir de 29 de agosto de 2022, em consonância com o disposto o artigo 13 da Instrução CVM 476, as Cotas da Primeira Emissão passarão a ser negociadas no mercado secundário.

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

Carteira do Fundo

No encerramento de 29 de Julho de 2022, o portfólio do fundo encontrava-se 94,8% alocado em ativos-alvo, conforme definição na política de investimento detalhada no regulamento. As informações específicas de cada investimento estão elencadas abaixo:

Ativo	Quantidade	Volume
20G0800227	6.170.209	6.650.411,69
21I0605705	12.979	13.878.008,00
21I0682465	9.039	10.235.554,89
22C1013173	25.000	25.064.670,25
22E1313665	20.000	20.135.335,22
22F1135958	16.800	16.898.122,53
21C0777936	3.136	1.984.963,72
22B0309134	1.000	1.006.679,54
19E0967202	1.500	1.514.672,60
KNCR11	66.523	6.815.946,58
VGIR11	39.800	3.998.706,00

Os demais recursos estavam alocados em caixa.

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 de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros

auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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 n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IR à alíquota de 15% (quinze por cento). 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 n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

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

II. 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.

B) IR

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

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente

em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

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

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

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

C) Outras considerações

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

3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

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

Considera-se relevante, para os efeitos do Fundo, qualquer deliberação da assembleia geral de Cotistas ou do Administrador, 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 ao Administrador 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 do Administrador, 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) **Administrador:** <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste *website* clicar em "Ofertas", selecionar "Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em "+ Detalhes" e, então, localizar o documento pretendido;
- (ii) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> - na página principal, clicar em "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento", procurar pela denominação social do Fundo e então clicar em "Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário " e, por fim, localizar o documento pretendido;
- (iii) **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> - na página principal, clicar em "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento", procurar pela denominação social do Fundo e então clicar em "Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário" e, por fim, localizar o documento pretendido.

4. 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 neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos.

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

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

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

Riscos de mercado

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas do Fundo. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais,

com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda, mudanças legislativas relevantes, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias e alterações da política monetária poderão afetar negativamente o valor das Cotas e o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os Ativos Financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

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

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre

aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Riscos institucionais

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

Risco de crédito

Existe o risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a Carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas.

Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem

os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, 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.

Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco da marcação a mercado

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

Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente daquela do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos

aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

As regras tributárias dos fundos de investimento imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei 9.779/99, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não venha a possuir, em sua carteira, nos casos previstos no Regulamento, empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o

Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos

não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Ainda, pode ocorrer de os Cotistas que não subscreverem e integralizarem novas Cotas nessas situações terem sua participação diluída no Fundo.

Risco da morosidade da justiça e da administração pública brasileira e decisões judiciais ou administrativas desfavoráveis

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais ou administrativas relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo, conforme aplicável. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário e administrativo 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 ou administrativas relacionadas aos ativos integrantes de sua Carteira ou que o Fundo tenha reservas suficientes para pagamento de custas e honorários o que, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor das Cotas.

Risco de desempenho passado

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

participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

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

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

Riscos decorrentes do prazo do Fundo e das Cotas

O Fundo não tem prazo de duração determinado. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário, conforme o caso. Ainda, tendo em vista que o Fundo é constituído como um fundo fechado, o investidor não poderá resgatar suas Cotas a não ser quando da liquidação do Fundo e/ou do vencimento de cada emissão de Cotas.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplimento 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 desenquadramento passivo involuntário

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

Risco de disponibilidade de caixa

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

Risco relativo à concentração e pulverização

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

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

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos.

No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Risco operacional

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

Risco decorrente da aquisição de ativos em potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Independentemente da aprovação dos atos que caracterizem situações de conflito de interesses, não é possível assegurar que eventuais aquisições não acarretarão perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem

condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativo às novas emissões

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

Risco de restrição na negociação

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

Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor e do Custodiante

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

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério

do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

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

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

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

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

Risco do investimento nos Ativos Financeiros

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

Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes

adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo

O investimento em cotas de um 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 integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

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

O Fundo adquirirá valores mobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis e, em situações extraordinárias, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

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

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá valores mobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de Ativos Imobiliários em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Risco imobiliário

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

Risco de sinistro

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

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis atrelados a títulos de investimento detidos pelo Fundo ou excepcionalmente integrantes da sua carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação

cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade ou do livre uso de tais unidades autônomas pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco do incorporador/construtor

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

Risco de vacância

A prospecção de locatários, arrendatários ou adquirentes do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) atrelados a títulos nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente pode não ser bem sucedida, o que poderá reduzir a rentabilidade ou o valor do respectivo título e, conseqüentemente, do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do respectivo título e, conseqüentemente do Fundo.

Risco de desvalorização dos Imóveis

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

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

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

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

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

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

e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que compõem a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos.

Risco relacionado à aquisição de imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

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

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

Risco de outras restrições de utilização do Imóvel pelo poder público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de

área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desastres naturais e sinistro

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

Riscos relacionados à regularidade de área construída

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

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

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

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

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

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

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

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

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

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Ainda, o Cotista que não realizar o pagamento quando chamado para aportar capital no Fundo na ocorrência de patrimônio líquido negativo ficará de pleno direito constituído em mora e terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais, pagamento de distribuição de rendimentos em igualdade de condições com os demais Cotistas) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o Fundo não tenha e os Cotistas não aportem os recursos necessários para a cobrança dos ativos integrantes da Carteira e salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas, o Administrador, o Gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo Fundo. Nesse caso, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas poderão sofrer prejuízos. Conseqüentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

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

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

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

Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

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

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou

amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos Limites de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei 9.779/99, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

Além disso, cumpre mencionar que já existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de imposto de renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o imposto de renda sobre

ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

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

Risco derivado do uso de derivativos

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

Informações contidas neste Prospecto

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.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos Ativos Financeiros integrantes

da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das Cotas.

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

5. 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 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "*Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário*", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 45 A 67 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS COTAS.

6. DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Breve descrição do Administrador

Em 2019, o Banco Daycoval decidiu ampliar seu foco na área de Serviços para o Mercado de Capitais. Definimos para nosso segmento de serviços uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos de terceiros e investidores (one stop shop). Trabalhamos com as mais diversas linhas de serviços a esse mercado, tais como administração e custódia para fundos de investimento (FI), fundos imobiliários (FII), fundos de participações (FIP) e fundos de direitos creditórios (FIDC). Além destes serviços, oferecemos também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), escrow account, bancarização de ativos (emissão de CCBs) e a mais diferenciada plataforma

Em pouco mais de um ano de operação, já colhemos motivos que permitem celebrar o acerto na decisão estratégica de ampliar esses serviços: observamos um aumento de 190% em ativos sob prestação de serviços, totalizando mais de R\$ 21 bilhões, com mais de 210 fundos atendidos. Atribuímos esse desempenho tão bom já na largada à confiança transmitida pela marca Daycoval, que aporta o legado e os valores de uma instituição que há mais de 50 anos vem sendo bem-sucedida no enfrentamento dos momentos mais críticos do mercado.

Contamos com uma equipe de alta performance e experiência média de mais de 20 anos neste segmento com um alto investimento em tecnologia, o que vem demonstrando um grande diferencial em nossa qualidade. Atualmente contamos com mais de 70% dos nossos processos realizados por robôs, o que nos dá grande agilidade, eficiência e resiliência.

Estamos convictos que nossa história de proximidade com nossos clientes combinada com nossa solidez, capacidade tecnológica e agilidade nas tomadas de decisões irão impulsionar nosso crescimento e criar um diferencial para este segmento tão carente no mercado brasileiro.

Declarações do Administrador

O Administrador declara, nos termos do artigo 56, *caput* e §§ 1º e 5º, da Instrução CVM 400, que (i) este Prospecto, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (ii) as informações prestadas e contidas neste Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo, se responsabilizando pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; e (iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira integrante deste Prospecto, são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a

respeito do investimento no Fundo.

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

Breve descrição do Gestor

A Manatí Capital Management Ltda é uma gestora de recursos fundada em 2022, conforme o Ato Declaratório da CVM nº 19.527, emitido em 31 de janeiro de 2022, e focada em investimentos alternativos.

O compromisso da Manatí é promover a gestão profissional e eficiente do capital do investidor, pautada por 3 valores fundamentais: ética, seriedade e disciplina. Dessa forma, o Gestor busca investimentos de adequada relação risco-retorno, com bases em análises minuciosas, fundamentalistas e de forma diligente. Adicionalmente, a essência da Manatí é baseada nos pilares de (i) Originação; (ii) Cultura de Excelência; (iii) Capacidade de análise; (iv) Partnership; (v) Longo Prazo e (vi) Diversificação.

O alinhamento de longo prazo é uma das essências da Manatí. Dessa forma, os colaboradores da Manatí são sócios e a estrutura de remuneração é pautada na meritocracia.

Para atingimento das metas de retorno, o Gestor acredita que o processo de investimento é fundamental. Toda oportunidade é submetida as etapas sistemáticas de avaliação e, uma vez apresentada conceitualmente no pré-comitê, o time de análise aprofunda as análises e diligência buscando fundamentar e questionar cada premissa envolvida na transação. Concluída a análise, as decisões são tomadas no âmbito do comitê de investimento e os investimentos são realizados mediante aprovação do comitê executivo. No comitê, se define também as métricas para acompanhamento de cada investimento realizado, que também é parte imprescindível de cada transação. Em suma, a disciplina é parte substancial da rotina da equipe de gestão.

7. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO

(i) Administrador

BANCO DAYCOVAL S.A.

Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César

CEP 01311-200, São Paulo - SP

At.: André Kurbet e Sérgio Ramalho

Telefone: (11) 3138-1623 e (11) 3138-1678

E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br

(ii) Gestor

MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA.

Rua Gomes de Carvalho, nº 1306, 15º andar, conjunto 151, Vila Olímpia

CEP 04547-005, São Paulo - SP

At.: Eduardo Mekbekian e Anna Almeida

Telefone: (11) (11) 2362-1206

E-mail: gestao@manaticm.com

8. RELACIONAMENTO

Relacionamento entre o Administrador com Gestor

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administrador do Fundo, na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador com o Escriturador

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

Relacionamento entre o Administrador com o Auditor Independente

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

Relacionamento do Gestor com o Escriturador

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

Relacionamento entre o Gestor com o Auditor Independente

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

9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

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

Administrador: <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste *website* clicar em "Ofertas", selecionar "Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em "+ Detalhes" e, então, localizar o documento pretendido);

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> - na página principal, clicar em "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento", procurar pela denominação social do Fundo e então clicar em "Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário " e, por fim, localizar o documento pretendido;

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> - na página principal, clicar em "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento", procurar pela denominação social do Fundo e então clicar em "Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário" e, por fim, localizar o documento pretendido.

B3: <http://www.b3.com.br> (neste *website* acessar "Produtos e Serviços", clicar em "Renda Variável", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida em "FIIs listados", localizar o nome do Fundo e, então, acessar as informações).

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

Os investidores devem ler cuidadosamente, antes da tomada de decisão de investimento, a seção "Fatores de Risco", nas páginas 45 a 67 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

Comissão de Valores Mobiliários

CVM

Rio de Janeiro

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

São Paulo

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

10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO ATUAL DOS COTISTAS DO FUNDO

A tabela abaixo descreve a composição, número de participações e quantidade de Cotas detidas por cada tipo de Investidor, considerando a data base de 30 de maio de 2022.

	Número de Investidores	Quantidade de Valores Mobiliários
Pessoas físicas	38	6.460.000
Clubes de Investimento		
Fundos de Investimento	23	4.660.000
Entidades de previdência privada		
Companhias seguradoras		
Investidores estrangeiros		
Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição		
Instituições financeiras ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio		
Demais instituições financeiras		
Demais pessoas jurídicas ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio		
Demais pessoas jurídicas	4	650.000
Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio		
Outros		
Total	65	11.770.000