



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR RENDA ESTRUTURADA

CNPJ nº 49.553.783/0001-20

("Fundo")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRFAOECTF000

Ticker: FAOE11

Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 300.000 (trezentas mil) cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão ("Emissão") de Cotas do Fundo ("Oferta"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$1.000,00 (um mil reais) por Cota ("Preço de Emissão").

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), correspondente a 75.000 (setenta e cinco mil) Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, por decisão do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e a Gestora ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), equivalente a 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) Cotas.

As Cotas poderão ser admitidas: (i) para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pelo mercado de bolsa da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de bolsa da B3; e (ii) para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no B3.

Código Isin das Cotas do Fundo: BRFAOECTF000

Código de Negociação: FAOE11

Registro Automático da Oferta concedido em 19/04/2023, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/SEC/2023/004.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 11 a 30.

O registro da presente oferta pública de distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do emissor, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

A CVM não realizou análise prévia das informações contidas neste Prospecto Definitivo, nem dos documentos da Oferta.

O Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora; do Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto Definitivo), das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; da CVM; e da B3.

Tipo ANBIMA: Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

COORDENADOR LÍDER

fator

ADMINISTRADORA

GESTORA

ASSESSOR LEGAL





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA.....	3
Apresentação da classe de cotas, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento.....	3
Identificação do público-alvo.....	3
Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	4
Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta.....	4
Quantidade de Cotas a serem ofertadas.....	4
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	5
AGE de Conflito de Interesses.....	8
(A) Critérios de Elegibilidade para aquisição de CRIs Conflitados, os quais deverão, cumulativamente ou não, ser atendidos:.....	8
(B) Critérios de Elegibilidade para aquisição de Cotas de FII Conflitadas, as quais deverão, cumulativamente, conter as seguintes características:.....	9
FATORES DE RISCO	11
Fatores macroeconômicos relevantes.....	13
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.....	14
Risco de crédito.....	14
Risco de mercado das Cotas do Fundo.....	14
Risco de Potencial Conflito de Interesses.....	14
Risco de mercado dos Ativos do Fundo.....	16
Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo.....	16
Riscos do uso de derivativos.....	16
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.....	17
Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo.....	17
Informações contidas neste Prospecto Definitivo.....	17
Riscos institucionais.....	17
Riscos tributários.....	18
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	18
Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG.....	19
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI.....	19
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras.....	19
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	20
Riscos regulatórios.....	20
Riscos relativos ao setor imobiliário.....	20
Risco imobiliário.....	20
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários.....	21
Risco do incorporador/construtor.....	21
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento.....	21
Riscos jurídicos.....	21
Risco de execução das garantias atreladas aos CRI.....	21
Risco da morosidade da justiça brasileira.....	22
Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo.....	22
Risco de desempenho passado.....	22
Risco de Aumento dos Custos de Construção.....	22
Risco de desvalorização dos imóveis.....	22
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta.....	22
Risco de não concretização da Oferta.....	23
Risco de regularidade dos imóveis.....	23
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.....	23
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.....	23
Risco de restrição na negociação.....	23
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento.....	23
Riscos relativos à rentabilidade do investimento.....	23
Risco operacional.....	24
Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	24



Risco de concentração da carteira do Fundo	24
Risco relativo à concentração e pulverização	24
Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez	24
A importância da Gestora	25
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	25
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora	25
Risco de governança	25
Participação de pessoas vinculadas na Oferta	25
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	26
Risco de liquidação antecipada do Fundo	26
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos	26
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	26
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI	26
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros	26
Riscos de despesas extraordinárias	27
Risco de disponibilidade de caixa	27
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	27
Risco Relativo ao Prazo de Duração Determinado do Fundo	27
Risco relativo às novas emissões de Cotas	27
Risco decorrente de alterações do Regulamento	28
Risco de sinistro	28
Risco de desapropriação	28
Risco de desastres naturais	28
Riscos ambientais	28
Risco do Estudo de Viabilidade	29
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora	29
Risco de vacância	30
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos	30
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário	30
CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA	33
RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	38
Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	40
Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	40
Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta	40
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	43
Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	45
Distribuição Parcial	45
Oferta Não Institucional	45
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	46
Oferta Institucional	47
Critério de Colocação da Oferta Institucional	48
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	48
Regime de distribuição	49
Plano de Distribuição	49
Admissão à negociação em mercado organizado	51
Formador de mercado	51
Contrato de estabilização	51
Requisitos ou exigências mínimas de investimento	51
VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	53
RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	57
Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder	59
Relacionamento entre a Administradora e a Gestora	59
Relacionamento entre a Administradora e o Auditor Independente	59



Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder.....	59
Relacionamento entre a Gestora e o Auditor Independente	59
Relacionamento entre a Gestora os Ativos do Fundo	59
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	61
Condições Suspensivas da Oferta.....	63
Comissionamento	66
Demonstrativo dos custos estimados da Oferta	66
DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	69
Regulamento do Fundo	71
Demonstrações Financeiras.....	71
IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	73
Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	75
Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160	76
OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES.....	77
Regras de Tributação do Fundo	79
<i>Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo</i>	79
<i>Tributação aplicável ao Fundo</i>	81

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO	85
ANEXO II	REGULAMENTO	91
ANEXO III	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	133
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	137
ANEXO V	ESTUDO DE VIABILIDADE	143
ANEXO VI	INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472.....	179



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-83 ("Coordenador Líder"), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), nos termos e condições do regulamento do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR RENDA ESTRUTURADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 49.553.783/0001-20 ("Fundo"), aprovado em 10 de fevereiro de 2023, por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada*" e posteriormente aditado em 14 de março de 2023, por meio do "*Instrumento Particular de 1ª Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada*", em 17 de abril de 2023 por meio do "*Instrumento Particular de 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada*" e em 01 de agosto de 2023 por meio do "*Instrumento Particular de 3ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada*" ("Regulamento") e do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada*" celebrado em 14 de março de 2023 e posteriormente aditado em 01 de agosto de 2023 por meio "*Primeiro Aditamento ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada*" ("Contrato de Distribuição"), entre o Fundo, o **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º, 7º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01.310-919, São Paulo, SP, inscrito no CNPJ sob o n.º 78.632.767/0001-20, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 2.126, de 08 de setembro de 1992 ("Administradora"), o Coordenador Líder e a **FATOR ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (atual denominação social da Ourinvest Asset Gestora de Recursos), sociedade com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.034.817/0001-43, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM n.º 16218, de 08 de maio de 2018 ("Gestora").

Apresentação da classe de cotas, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Cotas: (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Escrituradora em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Adicionalmente, com relação as Cotas que estiverem custodiadas eletronicamente na B3 será expedido extrato em nome do respectivo Cotista, que servirá como comprovante de titularidade das Cotas.

Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30").

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 2020 ("Resolução CVM 11").

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado. As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas somente poderão ser realizadas no último período de subscrição e acatadas no último procedimento de alocação.



São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das instituições participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das instituições participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às instituições participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as instituições participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas instituições participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as instituições participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“Pessoas Vinculadas”).

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário.

Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão registradas (i) para distribuição no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de mercado de bolsa da B3 ocorrerá junto à **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88na qualidade de Instituição Escrituradora das cotas do Fundo (“Instituição Escrituradora”), observados os procedimentos operacionais de liquidação da Instituição Escrituradora, assegurado, em qualquer caso, o tratamento igualitário e equitativo aos Investidores, nos termos do Procedimento de Alocação previsto na seção “Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa” deste Prospecto. A Instituição Escrituradora será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

Inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser: (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (“Montante Inicial da Oferta”).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até 75.000 (setenta e cinco mil) Cotas, o que corresponde a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério da Administradora do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder e a Gestora (“Cotas do Lote Adicional”), conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160 (“Lote Suplementar”).

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente a 20.000 (vinte mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de subscrição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

Quantidade de Cotas a serem ofertadas

Inicialmente, 300.000 (trezentas mil) Cotas, podendo ser: (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.



DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Os recursos líquidos a serem captados na Oferta serão aplicados, preponderantemente na aquisição de: (a) Imóveis ou direitos reais a eles relativos, todos localizados no território nacional (“Imóveis”); (b) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (c) letras hipotecárias (“LH”); (d) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (e) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); (f) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (g) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (h) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a LIG; (i) no investimento em outros ativos permitidos aos fundos de investimento imobiliário; e (j) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (em conjunto denominados “Ativos Alvo”), e respeitando o previsto na política de investimento disposta no Capítulo “Da Política de Investimentos” do Regulamento (“Política de Investimentos”), e em consonância com o disposto nos §5º e §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”).

Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), conforme o disposto na Política de Investimento do Fundo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira (“Ativos de Liquidez”).

Após a realização da primeira emissão de Cotas do Fundo, a Administradora terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data da referida integralização de Cotas da primeira emissão do Fundo para realizar investimentos em Imóveis, por meio da celebração de instrumentos, públicos ou particulares, para a formalização das aquisições dos respectivos Imóveis, cujo pagamento parcelado poderá ocorrer inclusive após o prazo ora mencionado, de acordo com a política de investimentos para integrar o patrimônio do Fundo, sendo certo que, a carteira do Fundo deverá estar enquadrada no prazo estabelecido na regulamentação aplicável.

O Fundo só poderá realizar investimentos em Imóveis, conforme mencionado no parágrafo acima, no período de duração de até 12 (doze) meses contados a partir da data de disponibilização do anúncio de encerramento da oferta da primeira emissão de cotas do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo (“Período de Investimento”), bem como possuirá um período que se iniciará no primeiro Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do Fundo, observado o prazo de duração do Fundo mencionado no Art. 1º do Regulamento, no qual o Fundo, preferencialmente, distribuirá resultados e amortizará Cotas com o produto da liquidação dos Ativos Alvo, nos termos do Regulamento (“Período de Desinvestimento”).

Para os fins do presente Prospecto, “Dia Útil” será qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Caso qualquer dos Imóveis não tenham sido vendidos no prazo de até 6 (seis) meses antes do término do prazo de duração do Fundo descrito no Art. 1º do Regulamento, deverão ser empregadas medidas para acelerar a referida venda.

Em caso de prorrogação do Período de Investimento e/ou do Período de Desinvestimento, o prazo de duração do Fundo descrito no Art. 1º do Regulamento poderá ser automaticamente prorrogado pelo período máximo de 24 (vinte e quatro) meses adicionais (“Período de Prorrogação”), mediante a recomendação da Gestora e sem a necessidade de aprovação da assembleia geral de Cotistas, sendo certo que o Período de Prorrogação (i) consistirá em, no máximo, 2 (dois) períodos consecutivos de 12 (doze) meses cada; e (ii) que não poderá ultrapassar o prazo máximo de 8 (oito) anos a partir do prazo de duração do Fundo descrito no Art. 1º do Regulamento.

Para a realização da distribuição de resultados e amortização de cotas durante o Período de Desinvestimento, o Gestor deverá considerar a retenção das quantias necessárias para a formação de reservas adequadas para que o Fundo possa fazer face as suas despesas e responsabilidades, conforme previstos no Regulamento.



Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* meramente indicativo de potenciais ativos alvo da Oferta, é atualmente composto por Imóveis com as seguintes características principais:

Localização	Valor da Operação	Retorno Esperado	STATUS
Higienópolis – São Paulo/SP	R\$ 10 milhões	Mensal: Inflação + 10% a.a. Kicker na Recompra: 4%	Em estruturação
Saúde – São Paulo/SP	R\$ 5 milhões	Mensal: Inflação + 10% a.a. Kicker na Recompra: 4%	Em estruturação
Paulínia/SP	R\$ 5 milhões	Mensal: Inflação + 10% a.a. Kicker na Recompra: 5%	LOI em assinatura
Sorocaba/SP	R\$ 10 milhões	Mensal: Inflação + 12% a.a. Kicker na Recompra: 5%	LOI em assinatura
Vila Madalena – São Paulo/SP	R\$ 14 milhões	Mensal: Inflação + 12% a.a. Kicker na Recompra: 5%	LOI em assinatura
Pinheiros – São Paulo/SP	R\$ 20 milhões	Mensal: Inflação + 12% a.a. Kicker na Recompra: 5%	LOI em assinatura
Granja Viana/SP	R\$ 5 milhões	Mensal: Inflação + 12% a.a. Kicker na Recompra: 5%	Em análise
Tatuapé/SP	R\$ 5 milhões	Mensal: Inflação + 12% a.a. Kicker na Recompra: 5%	Em análise
Teresina/PI	R\$ 5 milhões	Mensal: Inflação + 12% a.a. Kicker na Recompra: 7%	Em análise
Goiânia/GO	R\$ 10 milhões	Mensal: Inflação + 12% a.a. Kicker na Recompra: 6%	Em análise
Curitiba/PR	R\$ 6 milhões	Mensal: Inflação + 12% a.a. Kicker na Recompra: 7%	Em análise
Jardim Paulista – São Paulo/SP	R\$ 10 milhões	Mensal: Inflação + 12% a.a. Kicker na Recompra: 5%	Em análise
Brooklin – São Paulo/SP	R\$ 15 milhões	Mensal: Inflação + 11% a.a. Kicker na Recompra: 5%	Em análise
Campo Belo – São Paulo/SP	R\$ 15 milhões	Mensal: Inflação + 11% a.a. Kicker na Recompra: 5%	Em análise

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

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

NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

No caso da aplicação em ativos que configurem situação de potencial conflito de interesses, nos termos do §2º do artigo 31-A, do artigo 34 e do inciso “IX” do artigo 35 da Instrução CVM 472, o Fundo poderá realizar tais aplicações respeitados os critérios aprovados na AGE de Conflito de Interesses (conforme definida abaixo).

AGE de Conflito de Interesses

Após o encerramento com sucesso da Oferta e posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), a Administradora convocará uma assembleia geral para aprovar os critérios de elegibilidade, bem como aprovar a aquisição e venda pelo Fundo, de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou pela Gestora, nos termos do artigo 34 e artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM 472, de: (a) cotas de fundos de investimento distribuídos, detidos, administrados e/ou geridos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, nos limites estabelecidos pela regulamentação em vigor (“Cotas de FII Conflitadas”); (b) certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou distribuídos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, nos limites estabelecidos pela regulamentação em vigor (“CRIs Conflitados”); e (c) letras de crédito imobiliário – LCI emitidas pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo (“LCIs Conflitadas”, e “Operações Conflitadas”, respectivamente):

(A) Critérios de Elegibilidade para aquisição de CRIs Conflitados, os quais deverão, cumulativamente ou não, ser atendidos:

(i) garantia real (caso a emissão (ou série) não conte com garantia real, o devedor ou a emissão (ou série) em si deverão contar com rating mínimo A-); (ii) *duration* máximo de 7 (sete) anos; (iii) CRIs indexados ao índice de preço ou CDI; (iv) razão de garantia (*Loan to value* - LTV) máximo de 80% (oitenta por cento); (v) o *rating* da



emissão não será exigido, exceto na hipótese prevista no item (i) anterior; (vi) os CRIs poderão ser de classe única, sênior ou mezanino; (vii) no máximo 35% (trinta e cinco por cento) de cada emissão (ou série) poderá ser adquirida pelo Fundo; e (viii) sejam lastreados em créditos sobre os quais haja sido instituído o regime fiduciário previsto no art. 25 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022;

(B) Critérios de Elegibilidade para aquisição de Cotas de FII Conflitadas, as quais deverão, cumulativamente, conter as seguintes características:

- (i) fundos imobiliários que invistam preponderantemente em títulos e valores mobiliários (FIIs de Papel): (1) tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Resolução CVM 160; e (2) não possuam em seu patrimônio mais de 70% (setenta por cento) da carteira em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI(s)") emitidos por parte relacionada; e
- (ii) fundos imobiliários que invistam preponderantemente em empreendimentos imobiliários ou fundos imobiliários que invistam nos ativos previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, sem uma concentração específica em determinados ativos: (1) tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Resolução CVM 160; (2); não possuam alavancagem superior a 40% (quarenta por cento) de seu patrimônio; e (3) possuam imóveis em desenvolvimento no máximo de 35% (trinta e cinco por cento) de seu patrimônio;

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 14 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

Procurações de Conflito de Interesses

Os investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e do envio de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, serão convidados, mas não obrigados e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, a outorgar Procurações de Conflito de Interesses, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada juntamente com os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o envio de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na AGE de Conflito de Interesses, desde que atendidos os seguintes critérios específicos para aquisição de CRIs conflitados que possuam direta ou indiretamente como parte, incluindo por meio da distribuição e/ou estruturação, a Administradora e/ou sociedades de seu grupo econômico (incluindo fundos de investimento administrados ou geridos por estas entidades), os quais deverão, cumulativamente ou não, serem atendidos:

(A) Critérios de Elegibilidade para aquisição de CRIs Conflitados, os quais deverão, cumulativamente ou não, ser atendidos: (i) garantia real (caso a emissão (ou série) não conte com garantia real, o devedor ou a emissão (ou série) em si deverão contar com rating mínimo A-); (ii) duration máximo de 7 (sete) anos; (iii) CRIs indexados ao índice de preço ou CDI; (iv) razão de garantia (Loan to value - LTV) máximo de 80% (oitenta por cento); (v) o rating da emissão não será exigido, exceto na hipótese prevista no item (i) anterior; (vi) os CRIs poderão ser de classe única, sênior ou mezanino; (vii) no máximo 35% (trinta e cinco por cento) de cada emissão (ou série) poderá ser adquirida pelo Fundo; e (viii) sejam lastreados em créditos sobre os quais haja sido instituído o regime fiduciário previsto no art. 25 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022; e **(B) Critérios de Elegibilidade para aquisição de Cotas de FII Conflitadas, as quais deverão, cumulativamente, conter as seguintes características:** (i) fundos imobiliários que invistam preponderantemente em títulos e valores mobiliários (FIIs de Papel): (1) tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Resolução CVM 160; e (2) não possuam em seu patrimônio mais de 70% (setenta por cento) da carteira em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI(s)") emitidos por parte relacionada; e fundos imobiliários que invistam preponderantemente em empreendimentos imobiliários ou fundos imobiliários que invistam nos ativos previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, sem uma concentração específica em determinados ativos: (1) tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Resolução CVM 160; (2); não possuam alavancagem superior a 40% (quarenta por cento) de seu patrimônio; e (3) possuam imóveis em desenvolvimento no máximo de 35% (trinta e cinco por cento) de seu patrimônio, a serem listados nas Procurações de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não com a realização, pelo Fundo, de Operações Conflitadas. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora ou para a Gestora do Fundo ou parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da AGE de Conflito de Interesses que deliberar sobre a realização, pelo Fundo, de Operações Conflitadas, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável.



Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante, observado prazos, termos e condições indicados na Procuração de Conflito de Interesse: (i) comunicação entregue à Administradora do Fundo, de forma física, no seguinte endereço: Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º, 7º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01.310-919, São Paulo, SP, aos cuidados da Sra. Mary H. Takeda, ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para à Administradora, no endereço eletrônico: fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br; ou, ainda, ou (iii) envio de voto em processo de consulta formal.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 14 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Em caso de distribuição parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção. **Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.**

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.



FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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 Definitivo 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 a Administradora e a Gestora 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 da Administradora ou da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Fatores macroeconômicos relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, 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 e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

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, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.



Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e o Coordenador Líder, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa 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 em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais ao investimento nas Cotas para arcar com compromissos do Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM n.º 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) a Gestora, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.



Assim, tendo em vista que a realização de Operações Conflitadas pelo Fundo é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e do envio de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, serão convidados, mas não obrigados e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, a outorgar Procurações de Conflito de Interesses, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada juntamente com os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o envio de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na AGE de Conflito de Interesses, desde que atendidos os seguintes critérios específicos para aquisição de CRIs conflitados que possuam direta ou indiretamente como parte, incluindo por meio da distribuição e/ou estruturação, a Administradora e/ou sociedades de seu grupo econômico (incluindo fundos de investimento administrados ou geridos por estas entidades), os quais deverão, cumulativamente ou não, serem atendidos: (A) Critérios de Elegibilidade para aquisição de CRIs Conflitados, os quais deverão, cumulativamente ou não, ser atendidos: (i) garantia real (caso a emissão (ou série) não conte com garantia real, o devedor ou a emissão (ou série) em si deverão contar com rating mínimo A-); (ii) duration máximo de 7 (sete) anos; (iii) CRIs indexados ao índice de preço ou CDI; (iv) razão de garantia (Loan to value - LTV) máximo de 80% (oitenta por cento); (v) o rating da emissão não será exigido, exceto na hipótese prevista no item (i) anterior; (vi) os CRIs poderão ser de classe única, sênior ou mezanino; (vii) no máximo 35% (trinta e cinco por cento) de cada emissão (ou série) poderá ser adquirida pelo Fundo; e (viii) sejam lastreados em créditos sobre os quais haja sido instituído o regime fiduciário previsto no art. 25 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022; e (B) Critérios de Elegibilidade para aquisição de Cotas de FII Conflitadas, as quais deverão, cumulativamente, conter as seguintes características: (i) fundos imobiliários que invistam preponderantemente em títulos e valores mobiliários (FIIs de Papel): (1) tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Resolução CVM 160; e (2) não possuam em seu patrimônio mais de 70% (setenta por cento) da carteira em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI(s)") emitidos por parte relacionada; e fundos imobiliários que invistam preponderantemente em empreendimentos imobiliários ou fundos imobiliários que invistam nos ativos previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, sem uma concentração específica em determinados ativos: (1) tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Resolução CVM 160; (2) não possuam alavancagem superior a 40% (quarenta por cento) de seu patrimônio; e (3) possuam imóveis em desenvolvimento no máximo de 35% (trinta e cinco por cento) de seu patrimônio, a serem listados nas Procurações de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável.

Após o encerramento com sucesso da Oferta e posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, a Administradora convocará uma assembleia geral para aprovar os critérios de elegibilidade, bem como aprovar a aquisição e venda pelo Fundo, de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou pela Gestora, nos termos do artigo 34 e artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM 472, de (a) cotas de fundos de investimento distribuídos, detidos, administrados e/ou geridos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, nos limites estabelecidos pela regulamentação em vigor ("Cotas de FII Conflitadas"); (b) certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou distribuídos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, nos limites estabelecidos pela regulamentação em vigor ("CRIs Conflitados"); e (c) letras de crédito imobiliário – LCI emitidas pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo ("LCIs Conflitadas", e "Operações Conflitadas", respectivamente): (A) Critérios de Elegibilidade para aquisição de CRIs Conflitados, os quais deverão, cumulativamente ou não, ser atendidos: (i) garantia real (caso a emissão (ou série) não conte com garantia real, o devedor ou a emissão (ou série) em si deverão contar com rating mínimo A-); (ii) duration máximo de 7 (sete) anos; (iii) CRIs indexados ao índice de preço ou CDI; (iv) razão de garantia (Loan to value - LTV) máximo de 80% (oitenta por cento); (v) o rating da emissão não será exigido, exceto na hipótese prevista no item (i) anterior; (vi) os CRIs poderão ser de classe única, sênior ou mezanino; (vii) no máximo 35% (trinta e cinco por cento) de cada emissão (ou série) poderá ser adquirida pelo Fundo; e (viii) sejam lastreados em créditos sobre os quais haja sido instituído o regime fiduciário previsto no art. 25 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ; e (B) Critérios de Elegibilidade para aquisição de Cotas de FII Conflitadas, as quais deverão, cumulativamente, conter as seguintes características: (i) fundos imobiliários que invistam preponderantemente em títulos e valores mobiliários (FIIs de Papel): (1) tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Resolução CVM 160; e (2) não possuam em seu patrimônio mais de 70% (setenta por cento) da carteira em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI(s)") emitidos por parte relacionada; e fundos imobiliários que invistam preponderantemente em empreendimentos imobiliários ou fundos imobiliários que invistam nos ativos



previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, sem uma concentração específica em determinados ativos: (1) tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Resolução CVM 160; (2); não possuam alavancagem superior a 40% (quarenta por cento) de seu patrimônio; e (3) possuam imóveis em desenvolvimento no máximo de 35% (trinta e cinco por cento) de seu patrimônio.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da divulgação da distribuição de rendimento pro rata, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3 e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário. Nesse sentido, as Cotas do Fundo não estarão disponíveis para negociação no mercado secundário logo após o encerramento da Oferta uma vez que determinados procedimentos operacionais e sistêmicos a serem adotados devem ser implementados e divulgados ao mercado antes da efetiva liberação das cotas para negociação no mercado secundário, de forma que cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos do Fundo

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cota.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo

O Fundo adquirirá Ativos Alvo 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. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo 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.

Adicionalmente, como os recursos do Fundo destinam-se em parte 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 CRI 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos do uso de derivativos

Os Ativos a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem



utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, da Instituição Escriuradora, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Informações contidas neste Prospecto Definitivo

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo 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 Definitivo 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

A Lei nº 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas neste Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora 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, estabelece 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”*. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



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, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. 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 até então. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento. 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

O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, 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; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



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

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos jurídicos

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 arbitrais, 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. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Aumento dos Custos de Construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desvalorização dos imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Investimentos Temporários”), nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo,



excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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 Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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 inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor



A importância da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, 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 6.404, 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. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (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. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas somente poderão realizar ordens de subscrição e participar do procedimento de alocação no último período de subscrição e no último procedimento de alocação, respectivamente, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o "Risco Relativo à



Concentração e Pulverização” descrito abaixo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das emissões autorizadas, ou, conforme o caso, poderá convocar 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. 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 do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração Determinado do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor



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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta (nos casos excepcionais previstos no Regulamento) ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

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, nos casos previstos no Regulamento, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e 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 podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (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 imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e/ou 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 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 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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 de 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco do Estudo de Viabilidade

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser



adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locação"), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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



A PRESENTE 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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Ato de Aprovação da Oferta	10.02.2023
2	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta junto à CVM Registro da Oferta na CVM	19.04.2023
3	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	24.04.2023
4	Início do 1º Período de Subscrição (no ambiente de Balcão)	02.05.2023
5	Encerramento do 1º Período de Subscrição (no ambiente de Balcão)	31.05.2023
6	Data de realização do Procedimento de Alocação (no ambiente de Balcão)	01.06.2023
7	Data da 1ª Liquidação da Oferta (no ambiente de Balcão)	07.06.2023
8	Início do 2º Período de Subscrição (no ambiente de Balcão)	09.06.2023
9	Encerramento do 2º Período de Subscrição (no ambiente de Balcão)	28.06.2023
10	Data de realização do Procedimento de Alocação (no ambiente de Balcão)	29.06.2023
11	Data da 2ª Liquidação da Oferta (no ambiente de Balcão)	04.07.2023
12	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Disponibilização da nova versão do Prospecto Definitivo	02.08.2023
13	Início e Encerramento do 1º Período de Subscrição Data de realização do Procedimento de Alocação (no ambiente de Bolsa), somente para Institucionais ⁽³⁾	09.08.2023
14	Data da 1ª Liquidação da Oferta (no ambiente de Bolsa)	11.08.2023
15	Início do 2º Período de Subscrição (no ambiente de Bolsa)	14.08.2023
16	Encerramento do 2º Período de Subscrição (no ambiente de Bolsa)	25.08.2023
17	Data de realização do Procedimento de Alocação (no ambiente de Bolsa)	28.08.2023
18	Data da 2ª Liquidação da Oferta (no ambiente de Bolsa)	31.08.2023
19	Início do 3º Período de Subscrição (no ambiente de Bolsa) (inclusive Vinculados)	01.09.2023
20	Encerramento do 3º Período de Subscrição (no ambiente de Bolsa) (inclusive Vinculados)	10.10.2023
21	Data de realização do Procedimento de Alocação (no ambiente de Bolsa) (inclusive Vinculados)	11.10.2023
22	Data da 3ª Liquidação da Oferta (no ambiente de Bolsa) (inclusive Vinculados)	17.10.2023
23	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	21.10.2023

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.

⁽²⁾ As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas somente poderão ser realizadas no último período de subscrição e acatadas no último procedimento de alocação.

⁽³⁾ Sem prejuízo da possibilidade de subscrição em outros períodos, somente Investidores Institucionais poderão enviar ordens de subscrição no 1º Período de Subscrição (no ambiente de Bolsa).

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM “ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA” DA SEÇÃO “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.



Quaisquer informações referentes à oferta, incluindo este Prospecto Definitivo, a Lâmina, os anúncios e comunicados da oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à oferta, manifestação de revogação da aceitação à oferta, modificação da oferta, suspensão da oferta e cancelamento ou revogação da oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora: <https://www.ourinvest.com.br/fundos/fii> (neste *website* clicar em “Fundos Sob Administração” no canto superior direito da tela e depois procurar pelo Fator Renda Estruturada e então acessar o “Prospecto Definitivo” ou “Lâmina” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada ao final da página, após divulgados);

Coordenador Líder: https://www.fator.com.br/banco/investment_banking/mercado_de_capitais/renda_variavel/ (neste *website*, procurar pelo Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada em baixo de “Ofertas em Andamento” e então clicar no respectivo texto. Na próxima tela é possível acessar o “Prospecto Definitivo” ou “Lâmina” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada ao final da página, após divulgados);

CVM: <https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica> (neste *website*, procurar pelo Fundo de Investimento Imobiliário – Fator Renda Estruturada na coluna “Emissor” e então clicar no respectivo ícone na coluna “Ações”. Na próxima tela é possível acessar o “Prospecto Definitivo” ou “Lâmina” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada ao final da página, após divulgados);

Fundos.NET:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=49553783000120> (neste *website* selecionar “Exibir Filtro” e então no campo “Categoria”, selecionar “Oferta Pública de Distribuição de Cotas”, e então em “Tipo” localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Lâmina” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada, e então na opção de download do documento no campo “Ações”, após divulgados); e

B3: www.b3.com.br (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, selecionar “Ofertas Públicas de renda variável – Saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – Fator Renda Estruturada” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Lâmina” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada, após divulgados).



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever Cotas no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de FII não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os FII 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 2020, conforme alterada.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 11 A 30 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

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

Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

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

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

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

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

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, a Administradora e a Gestora, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, a Administradora e a Gestora. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.



Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. O disposto não se aplica à hipótese prevista acima, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definidas no Contrato de Distribuição), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de: (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto Definitivo, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de colocação deverão ser canceladas.

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

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

Caso o Investidor, indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos pedidos de subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

Os recursos recebidos na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão observar o previsto no artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição”.

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

Oferta Não Institucional

São considerados investidores não institucionais: os investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, sejam eles investidores qualificados, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor menor ou igual a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 1.000 (uma mil) Cotas (“Investidores Não Institucionais”).

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais pedido(s) de subscrição, durante o período de subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e apresentá-lo(s) ao Coordenador Líder ou



a uma única instituição participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) pedido(s) de subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) pedido(s) de subscrição ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder.

No máximo, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) pedido(s) de subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. As ordens de subscrição realizadas por Pessoas Vinculadas somente poderão ser realizadas no último período de subscrição e acatadas no último procedimento de alocação. Dessa forma, serão aceitos os pedidos de subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO;**
- (ii) a cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo pedido de subscrição, condicionar sua adesão à Oferta;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, serão informados a cada Investidor Não Institucional até o dia útil imediatamente anterior à data de liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) pedido(s) de subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea “(iv)” abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do(s) pedido(s) de subscrição, conforme o caso, e ressalvada a possibilidade de rateio observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional;
- (iv) O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos pedidos de subscrição. O Coordenador Líder somente atenderá aos pedidos de subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nele aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima ao Coordenador Líder, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 da data de liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) pedido(s) de subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pelo Coordenador Líder. Não havendo pagamento pontual, o pedido de subscrição será automaticamente desconsiderado.

Os pedidos de subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (iv) acima, e no item “Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” da Seção “Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta”.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos pedidos de subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o período de subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os pedidos de subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso a totalidade dos pedidos de subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Cotas remanescentes (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado pedidos de subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, observado que o rateio será realizado somente em caso de excesso de demanda no último período



de subscrição, nos demais períodos, caso não ocorra excesso de demanda, todos os pedidos serão acatados, limitada ao valor individual de cada pedido de subscrição e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o pedido de subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, diminuir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos pedidos de subscrição. Sendo certo que, a totalidade dos pedidos de subscrição realizados nos demais Períodos de Alocação pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, serão atendidos pelo Coordenador Líder ou por uma instituição participante da oferta.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com a Gestora e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu pedido de subscrição integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do pedido de subscrição de tal investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos pedidos de subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um pedido de subscrição, os pedidos de subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os pedidos de subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Oferta Institucional

São considerados investidores institucionais: os investidores qualificados que sejam fundos de investimentos registrados na CVM, fundos patrimoniais, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco do Brasil, companhias seguradoras e sociedades de capitalização, entidades abertas e fechadas de previdência complementar, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores que se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021 (“**Resolução CVM 27**”), incluindo investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 1.001 (uma mil e uma) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“**Investidores Institucionais**”).

Após o atendimento dos pedidos de subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas ordens de investimento ou pedidos de subscrição, conforme o caso, ao Coordenador Líder, até o 1 (um) dia útil antes da data de realização do procedimento de alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor, observado que as ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas somente poderão ser realizadas no último período de subscrição e acatadas no último procedimento de alocação;



- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou pedidos de subscrição, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou pedidos de subscrição, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 25 DESTES PROSPECTOS;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento ou pedidos de subscrição, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento ou pedidos de subscrição, conforme o caso;
- (v) até o final do dia útil imediatamente anterior à data de liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou pedidos de subscrição, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Subscrição; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da data de liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou pedidos de subscrição, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados.

As ordens de investimento ou pedidos de subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (iv) acima, e no item “Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” da Seção “Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta”.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes ao atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e receberá rendimentos provenientes do Fundo iguais aos demais Cotistas, sendo que, no mês de integralização, os rendimentos serão devidos proporcionalmente à quantidade de dias úteis transcorridos entre a data da integralização e o último dia útil do mês em que ocorreu a integralização, nos termos da política de distribuição de resultados do Fundo, detalhada no Capítulo Da Política de Distribuição de Resultados, presente no Regulamento. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos pedidos de subscrição, conforme o caso. O Coordenador Líder somente atenderá aos pedidos de subscrição e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de contas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou os pedidos de subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.



A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo preço de subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores e Cotistas, conforme o caso, deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder, observados os procedimentos de colocação.

Caso, na data de liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, dos Cotistas e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto a Instituição Escriuradora até o 5º (quinto) dia útil imediatamente subsequente à data de liquidação, pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto a Instituição Escriuradora ocorram novas falhas por Investidores, Cotistas e/ou Coordenador Líder, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores e Cotistas, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3 ou Escriurador, conforme o caso.

A liquidação física e financeira dos pedidos de subscrição e das ordens de investimento se dará na data de liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou da Escriurador, conforme o caso.

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do ato particular celebrado pela Administradora ("Ato de Aprovação da Oferta").

Regime de distribuição

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária da Primeira Emissão de cotas do Fundo de, inicialmente, 300.000 (trezentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$1.000,00 (um mil reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Cotas eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição será iniciado posteriormente à obtenção do registro automático da oferta na CVM e à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, observado o disposto no artigo no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder decidirá, de comum acordo com a Administradora e a Gestora, acerca da distribuição das Cotas do Lote Adicional, até a data de liquidação das Cotas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação.

O Coordenador Líder, com a expressa anuência do Fundo, elaborou um plano de distribuição das Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição"). Em cumprimento ao disposto no inciso (iii) do caput e parágrafo primeiro do artigo 49 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder levará em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, de modo a assegurar que o tratamento aos Investidores seja equitativo.



O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os investidores qualificados;
- (ii) após o protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta com a subsequente concessão do registro automático da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) dia útil após sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160;
- (iv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo e (c) a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) durante o período de subscrição, o Coordenador Líder receberá os pedidos de subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou pedidos de subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos pedidos de subscrição e das ordens de investimento;
- (vii) o Coordenador Líder não aceitará ordens de subscrição de Cotas cujo montante de Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Subscrição;
- (viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada (somente no último período de subscrição), que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu pedido de subscrição junto ao Coordenador Líder;
- (ix) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá celebrar pedido de subscrição ou enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder;
- (x) após o término do período de subscrição, a B3 consolidará (a) os pedidos de subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que o Coordenador Líder deverá enviar a posição consolidada dos pedidos de subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento ou pedidos de subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xi) os Investidores da Oferta que tiverem seus pedidos de subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos pedidos de subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta;
- (xiv) após encerramento do período de subscrição, será realizado o procedimento de alocação, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição; e
- (xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores considerados Investidores Institucionais pessoas físicas exclusivamente por formalizarem pedidos de subscrição em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o pedido de subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27



Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os pedidos de subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou pedidos de subscrição dos Investidores Institucionais, conforme o caso, sem lotes máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, para a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, conforme disposto neste Prospecto e, em caso de excesso de demanda, para verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional, observado que as ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas somente poderão ser realizadas no último período de subscrição e acatadas no último procedimento de alocação ("Procedimento de Alocação").

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas foram admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Formador de mercado

O Coordenador Líder recomenda ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133 e do Regulamento para "Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados" pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

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

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Contrato de estabilização

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

Requisitos ou exigências mínimas de investimento

O investimento mínimo por Investidor é de 50 (cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se (i) caso o total de Cotas correspondente aos pedidos de subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a distribuição parcial das Cotas, o Investidor tiver condicionado sua participação à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



O Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos Alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo V deste Prospecto Definitivo.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

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

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

Relacionamento entre a Administradora e o Auditor Independente

O auditor foi contratado somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras e não presta qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

O Auditor Independente e a Administradora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

A Gestora e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que a Gestora é a instituição responsável pela seleção dos ativos adquiridos pelo Fundo. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Relacionamento entre a Gestora e o Auditor Independente

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da gestão de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Auditor Independente e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Gestora não possui qualquer relacionamento relevante com o Auditor Independente nos últimos 12 (doze) meses.

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

Relacionamento entre a Gestora os Ativos do Fundo

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de resolução e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas, o cumprimento dos deveres do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data da concessão do registro automático da Oferta pela CVM e a manutenção até a data de Liquidação é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder ("Condições Suspensivas"):

- (i) aceitação pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora da contratação do assessor legal e dos demais prestadores de serviços necessários para o funcionamento do Fundo e a realização da Oferta;
- (ii) manutenção do registro da Administradora e da Gestora perante a CVM como administrador fiduciário e com a Gestora de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o caso, nos termos da regulamentação aplicável, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (iii) acordo quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo dos documentos da Oferta, em forma e substância satisfatória às partes e ao assessor legal, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) preenchimento, por meio de sistema de registro disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, do formulário eletrônico de requerimento de registro da Oferta;
- (v) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Ato de Aprovação da Oferta;
- (vi) obtenção do registro das Cotas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, administrado e operacionalizado pelo mercado de bolsa da B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3;
- (vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária para efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, incluindo sem limitação, os documentos da Oferta, sem prejuízo de outros documentos que vierem a ser estabelecidos em termos mutuamente aceitáveis e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (viii) realização de *bring down due diligence* em data anterior (a) ao início do *roadshow*, (b) ao procedimento de coleta de intenções de investimento, e (c) à liquidação da Oferta;
- (ix) realização de procedimento de *backup* previamente ao início do *roadshow* e à data de liquidação, de forma satisfatória ao assessor jurídico em conjunto com o Coordenador Líder contratados para a Oferta;
- (x) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *backup* referente aos materiais publicitários da Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xi) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos da Oferta, sendo que a Gestora, a Administradora e o Fundo, conforme o caso, serão responsáveis pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, deverá(ão) decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xiii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelo assessor jurídico, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como do procedimento de *back-up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;



- (xiv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu respectivo grupo econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xv) obtenção pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo, pelas sociedades e pessoas parte de seus respectivos grupos econômicos e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES e outros, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora;
- (xvi) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xvii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora ou da Administradora e/ou de qualquer de suas respectivas sociedades ou pessoas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades ou pessoas sob controle comum da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso (sendo tais sociedades e pessoas, quando mencionado em conjunto com a Gestora e/ou com a Administradora, entendido como “Grupo Econômico da Gestora” e “Grupo Econômico da Administradora” e, quando mencionados em conjunto “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora ou do Grupo Econômico da Administradora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora ou da Administradora conforme aplicável. Entende-se por "controle" o conceito decorrente do artigo 116 da Lei 6.404;
- (xviii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão a Gestora, à Administradora, ao Fundo e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;
- (xix) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e pela Administradora, bem como todas as informações relativas à Administradora, ao Fundo e à Gestora constantes nos documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xx) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Gestora ou de qualquer sociedade de seu respectivo Grupo Econômico; (b) pedido de autofalência da Gestora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora ou por qualquer sociedade de seu Grupo Econômico de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Gestora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxi) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;



- (xxii) cumprimento pela Gestora e pela Administradora, de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento do Código ANBIMA;
- (xxiii) cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes do Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxiv) recolhimento, pelo Fundo, de todos os tributos, as taxas e os emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, B3 e ANBIMA;
- (xxv) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre o investimento em Cotas aos potenciais investidores;
- (xxvii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Gestora, da Administradora ou de sociedade ou pessoa parte de seus respectivos Grupos Econômicos, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade ou pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (xxviii) confirmação do cumprimento pela Gestora, pela Administradora, esta exclusivamente perante o Fundo, e qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social exclusivamente com relação ao Fundo;
- (xxix) inexistência de violação, pela Gestora e/ou pela Administradora da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxx) obtenção de autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora, da Administradora e dos demais prestadores de serviço do Fundo, conforme necessário, nos termos da Seção II da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado; e
- (xxxi) acordo entre a Gestora, a Administradora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais investidores no âmbito da Oferta, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas.

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até o dia útil imediatamente antecedente à data de liquidação. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da liquidação da Oferta, das Condições Suspensivas. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta.



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

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Após o cumprimento das Condições Suspensivas, exceto por aquelas cuja data padrão de implementação exceda a data de divulgação do Anúncio de Início, ou da sua dispensa, nos termos acima, o Coordenador Líder providenciará a divulgação do Anúncio de Início para que seja iniciada a Oferta.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 73 deste Prospecto.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, o Fundo pagará, com recursos provenientes da Oferta, ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações (“Remuneração”):

- (i) Comissão de Estruturação: A esse título, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, condicionado à colocação do Montante Mínimo da Oferta, uma remuneração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas (“Comissão de Estruturação”); e
- (ii) Comissão de Distribuição: A esse título, o Fundo pagará ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a até 2,00% (dois por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas (“Comissão de Distribuição”).

O Comissionamento será pago pelo Fundo ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda (“IR”) e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (gross-up).

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo ao Coordenador Líder por força ou em decorrência dos serviços previstos nos documentos da Oferta.

Demonstrativo dos custos estimados da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão arcadas pelo Fundo e representam os custos estimados, total e unitário, da Oferta, com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, acrescido de tributos e assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em razão da eventual emissão das Cotas do Lote Adicional:

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Valor Total da Emissão na Data de Emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em razão da eventual emissão das Cotas do Lote Adicional.



Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% sobre o total da oferta
Comissão de Distribuição ⁽¹⁾ ⁽³⁾	R\$ 6.000.000,00	R\$ 20,00	2,00%
Impostos Sobre Comissão de Distribuição ⁽¹⁾ ⁽³⁾	R\$ 640.841,17	R\$ 2,14	0,21%
Comissão de Estruturação ⁽¹⁾ ⁽³⁾	R\$ 750.000,00	R\$ 2,50	0,25%
Impostos Sobre Comissão de Estruturação ⁽¹⁾ ⁽³⁾	R\$ 80.105,15	R\$ 0,27	0,03%
Assessor Legal ⁽⁴⁾ ⁽³⁾	R\$ 157.000,59	R\$ 0,52	0,05%
Taxa de Registro na CVM ⁽⁴⁾ ⁽³⁾	R\$ 90.000,00	R\$ 0,30	0,03%
Taxa de Análise da B3 ⁽⁴⁾ ⁽³⁾	R\$ 14.734,30	R\$ 0,05	0,00%
Taxa de Distribuição fixa na B3 ⁽⁴⁾ ⁽³⁾	R\$ 44.202,96	R\$ 0,15	0,01%
Taxa de Distribuição variável na B3 ⁽⁴⁾ ⁽³⁾	R\$ 105.000,00	R\$ 0,35	0,04%
Taxa da Registro na ANBIMA ⁽⁴⁾ ⁽³⁾	R\$ 10.986,00	R\$ 0,04	0,00%
Divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do Prospecto e Publicações Legais ⁽²⁾ ⁽⁴⁾ ⁽³⁾	R\$ 50.000,00	R\$ 0,17	0,02%
Total ⁽²⁾ ⁽³⁾	R\$ 7.942.870,1	R\$ 26,48	2,65%

⁽¹⁾ Valores estimados com base na colocação do Valor Total da Emissão.

⁽²⁾ Valores estimados.

⁽³⁾ Os custos da Oferta serão arcados com pelo Fundo, sem prejuízo da remuneração do Coordenador Líder prevista na Seção "Comissionamento", na página 66 deste Prospecto, a qual será custeada pela Gestora, com recursos próprios, sem qualquer ônus aos Investidores e ao Fundo.

⁽⁴⁾ Outras Despesas incluindo cartórios e registros.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

Todos os pagamentos devidos serão realizados líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Regulamento do Fundo

O Regulamento do Fundo, é incorporado por referência a este Prospecto. Ainda, as informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas nos Capítulos “Do Fundo”, “Do Objeto”, “Da Política de Investimentos”, “Das Cotas”, “Da Administração e da Gestão”, “Do Patrimônio do Fundo”, “Das Cotas”, “Emissão de Cotas para Constituição do Fundo”, “Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo”, “Das Novas Emissões de Cotas”, “Da Taxa de Ingresso e Taxa de Saída”, “ Da Política de Distribuição de Resultados”, “Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador e da Gestora”, “Da Divulgação de Informações”, “Das Vedações do Administrador e do Gestor”, “Da Remuneração do Administrador e do Gestor”, “Da Substituição do Administrador e do Gestor”, “Da Consultoria Especializada”, “Da Assembleia Geral de Cotistas”, “Do Representante dos Cotistas”, “Das Despesas e dos Encargos do Fundo”, “Das Demonstrações Financeiras” e “Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas”.

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no artigo 22 do Regulamento, no Capítulo “Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador e do Gestor”.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto Definitivo.

Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, encontrar-se-ão disponíveis, quando divulgados, observada a periodicidade legal, para consulta nos seguintes endereços:

Administradora:

<https://www.ourinvest.com.br/fundos/fii> (neste *website* clicar em “Fundos Sob Administração” no canto superior direito da tela e depois procurar pelo Fator Renda Estruturada e então acessar ao canto direito da página o item “Demonstrações Financeiras”, após divulgadas).

Fundos.NET:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=49553783000120> (neste *website* selecionar “Exibir Filtro” e então no campo “Categoria”, selecionar “Informes Periódicos”, e então em “Tipo” localizar “Demonstrações Financeiras”, após divulgadas).

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo VI deste Prospecto Definitivo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**Administradora
e Custodiante**

BANCO OURINVEST S.A.

Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º, 7º e 11º andares, Bela Vista,
CEP 01.310-919, São Paulo, SP

At.: Sra. Mary H. Takeda

E-mail: fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br

Telefone: + 55 (11) 4081-4444

Gestora

FATOR ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001,
São Paulo, SP

At.: Daniel Ponczyk

E-mail: danielp@fator.com.br

Telefone: + 55 (11) 3049-9130

Assessor Jurídico

NFA ADVOGADOS

Rua Olimpíadas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-000, São Paulo - SP

At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari

E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br

Telefone: + 55 (11) 3047-0777

Coordenador Líder

BANCO FATOR S.A.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001,
São Paulo, SP

At.: Lucas Stefanini

E-mail: lstefanini@fator.com.br

Telefone: + 55 (11) 3049-6015

**Instituição
Escrituradora**

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo, SP

At.: Adelmo Ferreira de Lima Filho

E-mail: alf@vortex.com.br

Telefone: + 55 (11) 4210-3081

**Auditor
Independente**

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 16º andar, partes 1 e 6, Edifício Adalmiro
Dellape Baptista B32, São Paulo, SP

At.: Edison Arisa

E-mail: edison.arisa@pwc.com

Telefone: + 55 (11) 3674-2000

**QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER
OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES
PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.**

Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo está atualizado e foi concedido em 10 de fevereiro de 2023, sob o nº 0323009.



Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160

A Administradora prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, incluindo as constantes da seção “Viabilidade Econômico-Financeira” na página 53 deste Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160.

As declarações de veracidade da Administradora e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto Definitivo nos Anexos III e IV.



OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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 Definitivo. 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 Definitivo 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.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

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, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

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

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

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

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, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. 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, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

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

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), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

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

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 conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. 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 do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, 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.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, 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.

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.



No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida ("JTF"), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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

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: (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, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda 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 de julho de 2014.

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

C) Outras considerações

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

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.



O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.



FATOR RENDA ESTRUTURADA

ANEXOS

- ANEXO I** INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO
- ANEXO II** REGULAMENTO
- ANEXO III** DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
- ANEXO IV** DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
- ANEXO V** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VI** INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FATOR RENDA ESTRUTURADA

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR RENDA ESTRUTURADA**

O **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 2º ao 5º, 7º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01.310-919, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o n.º 78.632.767/0001-20, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 2.126, de 08 de setembro de 1992, na qualidade de instituição administradora (“**Administrador**”), RESOLVE:

- (a) constituir um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1.993, conforme alterada (“**Lei n.º 8.668/93**”), das demais disposições legais aplicáveis;
- (b) determinar que o fundo de investimento imobiliário será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR RENDA ESTRUTURADA (“Fundo”)**;
- (c) assumir as funções de administração, controladoria e escrituração do Fundo, na forma do regulamento do Fundo neste ato promulgado;
- (d) determinar que o diretor do Administrador responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, será a Sra. Mary Harumi Takeda, brasileira, divorciada, economista, portador(a) da cédula de identidade RG nº 16.113.484-1, inscrito(a) no CPF/ME sob o nº 060.868.328-03, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919;
- (e) aprovar a contratação da **FATOR ORE ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (atual denominação social da Ourinvest Asset Gestora de Recursos), sociedade com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ n.º 01.034.817/0001-43, para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM n.º 16.218, de 08 de maio de 2018 (“**Gestor**”);
- (f) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), na forma do **Anexo I** ao presente instrumento; e
- (g) aprovar a distribuição pública das cotas da 1ª emissão do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472, bem como nos termos da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“**Cotas**”, “**1ª Emissão**”, “**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), nos termos das alíneas abaixo:

- (i) **Quantidade de Cotas:** o montante inicial de até 300.000.000 (trezentas mil) Cotas, montante este que poderá ser (i) aumentado em decorrência da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou (ii) diminuído em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);
- (ii) **Série:** a 1ª Emissão será efetuada em série única;
- (iii) **Valor nominal unitário das Cotas na data de emissão:** o valor nominal unitário da Cota será de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Preço de Emissão**”);
- (iv) **Valor total da 1ª Emissão, na data de emissão:** o montante inicial de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“**Montante Total da Oferta**”), montante este que poderá ser (i) aumentado em decorrência da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou (ii) diminuído em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);
- (v) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas, equivalente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para a manutenção da Oferta (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas, será observado o disposto nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. O eventual saldo de Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta;
- (vi) **Lote Adicional:** nos termos do parágrafo único do artigo 50 da Resolução CVM 160, o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, até 75.000 (setenta e cinco mil) Cotas, o que corresponde a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais);
- (vii) **Regime de distribuição:** as Cotas da 1ª Emissão serão ofertadas exclusivamente a investidores qualificados e serão objeto de oferta pública com registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160;
- (viii) **Negociação das Cotas:** as cotas subscritas e integralizadas poderão ser admitidas à negociação (i) no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos (“**MDA**”), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, desde que observadas as restrições à negociação das cotas do Fundo em mercado regulamentado conforme previsto no artigo 86 da Resolução CVM 160, das demais leis e regulamentações aplicáveis e os prazos e condições previstos no Regulamento;
- (ix) **Distribuição:** a Oferta será distribuída pelo **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº

33.644.196/0001-06, na qualidade de instituição líder (“**Coordenador Líder**”), que poderá contratar outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 que poderão ser convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta;

(x) submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de oferta pública com registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, bem como a constituição e o início de funcionamento do Fundo;

Este instrumento está dispensado do registro em cartório nos termos do artigo 7º da lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil, e será enviado ao sistema Fundos.NET.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2023.

BANCO OURINVEST S.A.
Administrador

DocuSigned by:
Mary Takeda
278DAC4B55AA410...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Israel Sefor
Assinado por: ISRAEL SEFOR, ADORCE ESTEVEIS COSTER 2704839820
CPF: 25841369520
Data e Hora da Assinatura: 10/02/2023 | 11:06:38 BRT
ICP
215331A7F3F361072006108627201A98

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FATOR RENDA ESTRUTURADA

ANEXO II

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR RENDA ESTRUTURADA

DO FUNDO

Art. 1º. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR RENDA ESTRUTURADA**, designado neste regulamento como ("**FUNDO**"), é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de 05 (cinco) anos de duração, contados a partir da primeira data de integralização das Cotas da primeira emissão do **FUNDO**, regido pelo presente regulamento ("**Regulamento**") pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("**Lei n.º 8.668/93**"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), pela Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O **FUNDO** é administrado pelo **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º, 7º e 11º andares, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20 (doravante simplesmente denominado "**ADMINISTRADOR**"), sendo que a gestão da carteira do **FUNDO** é realizada pela **FATOR ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 01.034.817/0001-43 ("**GESTOR**"), conforme a regulamentação aplicável. O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** (www.ourinvest.com.br).

§2º. O público-alvo do **FUNDO** será composto por investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("**Resolução CVM 30**"), que sejam fundos de investimentos registrados na CVM, fundos patrimoniais, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco do Brasil, companhias seguradoras e sociedades de capitalização, entidades abertas e fechadas de previdência complementar, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de subscrição em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 1.001 (uma mil e uma) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("**Investidores Institucionais**"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, sejam eles investidores qualificados, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor menor ou igual a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 1.000 (uma mil cotas) ("**Investidores Não Institucionais**").

§3º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.ourinvest.com.br.

DO OBJETO

Art. 2º. O **FUNDO** é classificado como FII Híbrido Gestão Ativa e tem segmento de atuação Híbrido. O **FUNDO** tem por

objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Regulamento: **(a)** Imóveis ou direitos reais a eles relativos, todos localizados no território nacional (“Imóveis”); **(b)** certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); **(c)** letras hipotecárias (“LH”); **(d)** letras de crédito imobiliário (“LCI”); **(e)** letras imobiliárias garantidas (“LIG”); **(f)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(g)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário **(h)** demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida; **(i)** no investimento em outros ativos permitidos aos fundos de investimento imobiliário; e **(j)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário (em conjunto denominados “Ativos Alvo”); visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (1) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo, (2) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do **FUNDO**; ou (3) da posterior alienação dos ativos ou reinvestimento em novos ativos que comporão a carteira do **FUNDO**, conforme permitido neste Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

§ único – Adicionalmente ao disposto no caput acima, o **FUNDO** poderá realizar as Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimento do **FUNDO** definida no capítulo abaixo.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º. Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º retro, os recursos do **FUNDO** serão aplicados segundo a seguinte política de investimentos:

- I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar; e (iii) auferir renda por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;
- II. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do **FUNDO**, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) serão precedidas de recomendação do **GESTOR**, observadas as atribuições definidas no Contrato de Gestão e neste Regulamento, devendo, ademais, respeitar os seguintes requisitos específicos:
 - (i) Em relação aos Imóveis: os Imóveis poderão ser adquiridos em sua totalidade ou frações, prontos ou em construção, desde que, neste caso, contem com projeto aprovado, registro de incorporação e constituição do patrimônio de afetação. Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** poderá ser investido em Imóveis;
 - (ii) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento. O **FUNDO** poderá adquirir CRI de qualquer classe, sem restrição;
 - (iii) em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido

emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; e

(iv) o **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI.

III. O **ADMINISTRADOR** delegará ao **GESTOR** os poderes para efetuar as aquisições e alienações de Ativos Alvo, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observado a regulamentação vigente para delegação de poderes envolvendo Ativos Alvo que não sejam enquadrados como títulos e valores mobiliários; e

IV. O **FUNDO** também poderá deter Imóveis, direitos reais sobre Imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive, mas não somente, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o **FUNDO**.

Art. 4º. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira ("Aplicações Financeiras"). Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras. Adicionalmente, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** poderão ser aplicadas em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

§1º. Após a realização da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data da referida integralização de Cotas da primeira emissão do **FUNDO** para realizar investimentos em Imóveis, por meio da celebração de instrumentos, públicos ou particulares, para a formalização das aquisições dos respectivos Imóveis, cujo pagamento parcelado poderá ocorrer inclusive após o prazo ora mencionado, de acordo com a política de investimentos para integrar o patrimônio do **FUNDO**, sendo certo que, a carteira do **FUNDO** deverá estar enquadrada no prazo estabelecido na regulamentação aplicável.

§2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, o **GESTOR** não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO** poderá recomendar ao **ADMINISTRADOR** que realize a distribuição o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

§3º. O **FUNDO** só poderá realizar investimentos em Imóveis, nos termos do §1º acima, no período de duração de até 12 (doze) meses contados a partir da data de disponibilização do anúncio de encerramento da oferta da primeira emissão de cotas do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos do **FUNDO** presente neste Regulamento ("Período de Investimento"), bem como possuirá um período que se iniciará no primeiro Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do **FUNDO**, observado o prazo de duração do **FUNDO** mencionado no Art. 1º do presente Regulamento, no qual o **FUNDO**, preferencialmente, distribuirá resultados e amortizará Cotas com o produto da liquidação dos Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento ("Período de

Desinvestimento”).

§4º - Caso qualquer dos Imóveis não tenham sido vendidas no prazo de até 6 (seis) meses antes do término do prazo de duração do **FUNDO** descrito no Art. 1º do Regulamento, deverão ser empregadas medidas para acelerar a referida venda.

§5º - Em caso de prorrogação do Período de Investimento e/ou do Período de Desinvestimento, o prazo de duração do **FUNDO** descrito no Art. 1º do Regulamento poderá ser automaticamente prorrogado pelo período máximo de 24 (vinte e quatro) meses adicionais (“Período de Prorrogação”), mediante a recomendação do **GESTOR** e sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que o Período de Prorrogação (i) consistirá em, no máximo, 2 (dois) períodos consecutivos de 12 (doze) meses cada; e (ii) que não poderá ultrapassar o prazo máximo de 8 (oito) anos a contar a partir do prazo de duração do **FUNDO** descrito no Art. 1º do Regulamento.

§6º - Para a realização da distribuição de resultados e amortização de cotas durante o Período de Desinvestimento, o **GESTOR** deverá considerar a retenção das quantias necessárias para a formação de reservas adequadas para que o **FUNDO** possa fazer face as suas despesas e responsabilidades, conforme previstos neste Regulamento.

Art. 5º. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da carteira do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** do **FUNDO**, disponível na página da rede mundial de computadores.

§ 1º. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

§2º. Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da ICVM 472/08. O laudo de avaliação dos Imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da ICVM 472/08.

Art. 6º. Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

Art. 7º. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** poderá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no artigo 18 deste Regulamento.

§ único. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos explicações, conforme descritos no Anexo I deste Regulamento, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas, tampouco conforme a Rentabilidade Alvo, conforme definida adiante.

Art. 8º. Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

§ único. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingências não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste artigo 8º, não obstante o disposto no artigo 3º, inciso III, acima, o **ADMINISTRADOR** poderá, excepcionalmente i) alienar os Ativos Alvo ou ii) promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no artigo 18 deste Regulamento para fazer frente às despesas indicadas nos itens (“a”) e (“b”) do art. 8º acima.

Art. 9º. O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

Art. 10. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, 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 por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor e desde que, em conformidade com a Política de Investimentos do **FUNDO**, podendo, a seu exclusivo critério, delegar tais poderes ao **GESTOR**.

§ 1º. A gestão dos valores mobiliários do **FUNDO** será exercida pelo **GESTOR** ou quem venha a substituí-lo.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** confere amplos e irrestritos poderes ao **GESTOR** para que este adquira os Ativos Alvo do **FUNDO**, conforme a política de investimentos do **FUNDO**, de acordo com o disposto neste Regulamento e no contrato de gestão celebrado entre o **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR**, e o **GESTOR** (“Contrato de Gestão”).

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** deverão empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 4º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 5º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, previamente ouvido o **GESTOR**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ou, conforme o caso, auxiliar o **GESTOR**, no que for aplicável, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**, observado o disposto no § único do artigo 8º;
- II. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- III. Realizar reinvestimentos com os recursos provenientes de amortizações antecipadas de seus Ativos Alvo, ou, conforme o caso, auxiliar o **GESTOR**, no que for aplicável, respeitado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável;

- IV. Alugar ou arrendar os Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- V. Adquirir os Ativos Alvo para o **FUNDO**.

Art. 11. O **ADMINISTRADOR** para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio ao **ADMINISTRADOR** e, se for o caso, ao **GESTOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 1º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** contratou o **GESTOR** para a prestação dos serviços de gestão, bem como poderá contratar formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. É vedado ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR** o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR** e/ou ao **GESTOR**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Art. 12. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos do artigo 45 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo 12 deverão ser pagos com parcela da taxa de administração devida ao **ADMINISTRADOR**, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 45 deste Regulamento.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 13. Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**, os Ativos Alvo, as Aplicações Financeiras e os derivativos eventualmente adquiridos nos termos do §1º do artigo 4º.

§ único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), o patrimônio do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das cotas.

DAS COTAS

Art. 14. As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO** e, adicionalmente, com relação as cotas que estiverem custodiadas eletronicamente na B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“**B3**”) será expedido extrato em nome do cotista, que servirá como comprovante de titularidade das cotas.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, as Cotas poderão ser admitidas à distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”) e negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado de instituições autorizadas pela CVM.

§ 5º. O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 15. O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública, o total de até 300.000 (trezentos mil) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, no montante de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), em série única ("Primeira Emissão").

§ 1º. Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas, conforme opção outorgada pelo **FUNDO** ao coordenador líder da Primeira Emissão ("Cotas do Lote Adicional").

§ 2º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO** ("Primeira Emissão").

§ 3º. O investimento mínimo inicial do **FUNDO** requerido para cada cotista, no âmbito da Primeira Emissão, será de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Aplicação Inicial Mínima"). O investimento mínimo previsto neste parágrafo não é aplicável para a negociação de Cotas no mercado secundário.

§ 4º. A Primeira Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 20.000 (vinte mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Distribuição Parcial").

§ 5º. Na hipótese de encerramento da Primeira Emissão sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a Distribuição Parcial, o **ADMINISTRADOR** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear, por meio da divisão igualitária e sucessiva das cotas, entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da Primeira Emissão, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, sendo que a devolução prevista neste parágrafo será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

§ 6º. Caso não seja atingida a colocação da quantidade mínima exigida para a realização da Distribuição Parcial, o **ADMINISTRADOR** deverá proceder à liquidação do **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente, devendo ratear entre os subscritores, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§ 7º. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura do respectivo pedido de subscrição das cotas, ou por meio das ordens de

investimento ou aceitação da Oferta, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

§ 8º. O **ADMINISTRADOR** informará à CVM a data da primeira integralização de cotas do **FUNDO** no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§ 9º. Após a integralização das Cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa, administrado pela B3.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 16. Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do **ADMINISTRADOR** conforme mencionado no artigo 18 deste Regulamento, e no pedido de subscrição ou da respectiva ordem de investimento ou aceitação da Oferta.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o pedido de subscrição ou das ordens de investimento, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do **FUNDO**.

§ 3º. A integralização das cotas do **FUNDO** será feita em moeda corrente nacional, preferencialmente à vista, não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento, de modo que não haverá a realização de nenhuma chamada de capital, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição. Na Primeira Emissão não será permitida a integralização de cotas do **FUNDO** em bens e direitos, sem prejuízo de que, nas demais emissões de cotas, seja deliberado e aprovado pelos cotistas, utilizar tal prerrogativa.

§ 4º. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do **FUNDO**, sendo obrigatória sua imediata aplicação em Aplicações Financeiras, na forma deste Regulamento.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO** além dos demais documentos da Oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de Oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- I. Das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, se aplicável, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- II. Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**.

Art. 17. Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

- I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:
- (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;
 - (ii) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
 - (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente nos ambientes descritos no § 4º, do Art. 14 deste Regulamento.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da ICVM 472/08, o **ADMINISTRADOR** compromete-se a informar, mediante a divulgação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do **FUNDO** ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo **FUNDO** em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**.

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 18. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, o **ADMINISTRADOR** poderá, considerada a recomendação do **GESTOR**, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo **ADMINISTRADOR**. O comunicado a ser enviado pelo **ADMINISTRADOR**

ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do **ADMINISTRADOR**, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, fora dos ambientes da B3, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis. A data base em que será assegurado o direito de preferência aos cotistas em novas emissões de cotas do **FUNDO** poderá ser definida pela assembleia que deliberar pela nova emissão, se for o caso, ou constará do comunicado de que trata o caput deste artigo. A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões. Para exercício, bem como para a cessão do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;

III. Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, fora dos ambientes da B3. Para exercício, bem como para a cessão do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;

IV. As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de oferta pública, nos termos do art. 48 da Resolução CVM 160, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do **FUNDO** no período;

VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, inclusive por recomendação do **GESTOR**, prever, no ato que aprovar a oferta pública, a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição, devendo ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas no artigo 74 da Resolução CVM 160;

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas somente poderão ser admitidas no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 após a total integralização das mesmas, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do pedido de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);

VIII. Após a integralização das Cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os

titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa, administrado pela B3;

IX. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o pedido de subscrição, as ordens de investimento ou o documento de aceitação da Oferta como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**; e

X. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado, a prosseguir na execução do valor devido.

DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Art. 19. O Fundo não cobrará taxa de saída dos investidores. Poderá, no entanto, ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às emissões de cotas. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das emissões de cotas pelo **FUNDO**, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das emissões de cotas do **FUNDO**, incluindo o coordenador líder.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 20. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. O **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, 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 semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O **ADMINISTRADOR** apurará mensalmente os resultados do **FUNDO**, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente (“Data de Apuração”) ao mês objeto da apuração (“Mês de Referência”), e poderá distribuir aos cotistas, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo **GESTOR** para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo; (ii) quaisquer outras receitas recebidas em razão dos Ativos Alvo; (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento do preço de aquisição dos Ativos Alvo, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§ 3º. Farão jus à distribuição de que tratam os parágrafos acima os investidores que sejam titulares de Cotas do **FUNDO**, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas na instituição

escrituradora e/ou nas centrais depositárias, ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento. Para o segmento listado da B3, a data do efeito pagamento ocorrerá no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data base ou data da divulgação do resultado.

§ 4º. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 5º. O **FUNDO** buscará atingir a rentabilidade equivalente a Nota do Tesouro Nacional, Série-B (“NTN-B”) de duration mais próxima de 5 (cinco) anos na data do encerramento da Primeira Emissão de cotas do **FUNDO**, acrescida de 4,00% (quatro por cento) ao ano, já deduzidas todas as despesas e encargos do **FUNDO** (“Rentabilidade Alvo”). Para efeito de cobrança de Taxa de Performance pelo **GESTOR**, conforme previsto no artigo 27 deste Regulamento, será considerada a rentabilidade equivalente à NTN-B, de duration mais próxima de 5 (cinco) anos na data de encerramento da primeira emissão de Cotas do **FUNDO** (“Benchmark de Cotas”). A Rentabilidade Alvo e o Benchmark de Cotas serão calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos.

§ 6º. O atingimento do Benchmark de Cotas dependerá da performance dos Ativos Alvo e Aplicações Financeiras que integram a carteira do **FUNDO**, razão pela qual, dentre outros fatores de risco relacionados, não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como de que o Benchmark de Cotas seja atingido.

§ 7º. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia do **ADMINISTRADOR**.

§ 8º. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

Art. 21. O **FUNDO** poderá constituir uma reserva de contingência para (i) arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver; e/ou (ii) para utilização de acordo com recomendação do **GESTOR** (“Reserva de Contingência”).

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º do art. 20 acima, até que se atinja o limite acima previsto.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Art. 22. Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- I. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens Imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de

transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e do **GESTOR**;

III. Celebrar ou, conforme o caso, auxiliar o **GESTOR**, no que for aplicável, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

V. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

VI. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

VII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VIII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

X. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: (a) exemplar do Regulamento do **FUNDO**; (b) prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, se aplicável; (c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar;

XI. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

XII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XIV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados pelo **GESTOR**, por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e

XVI. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.

§ único. O **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR** não serão responsabilizados nos casos: (i) de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves e outros similares; e/ou (ii) atos de administração e/ou de gestão do **FUNDO** que sejam praticados nos termos desse Regulamento e da legislação aplicável.

Art. 23. Constituem obrigações e responsabilidades do **GESTOR**:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo e conduzir a coleta e análise de dados, mantendo um modelo de base de dados contendo informações como: (a) fundos de investimento imobiliário listados em bolsa ou mercado de balcão organizado e características dos empreendimentos imobiliários nos quais investem (contendo, entre outros aspectos, tipo de imóvel, inquilinos, valor do aluguel pago versus valor de aluguel do mercado, data das revisionais de aluguel); (b) taxas de retorno; (c) taxas de desconto em ofertas públicas e negociações de cotas; (d) rentabilidades alvo; e (e) eventuais garantias oferecidas;
- II. adquirir, alienar e gerenciar os Ativos Alvo do **FUNDO**, observada a política de investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do **FUNDO** previstos no Regulamento e na legislação e regulamentação vigente;
- III. executar a estratégia de investimento e desinvestimento em Ativos Alvo;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio do **FUNDO**, nos limites estabelecidos no Regulamento;
- V. fornecer ao **ADMINISTRADOR** as informações e documentos necessários para a elaboração do parecer a respeito das operações e resultados do **FUNDO**;
- VI. monitorar cada investimento em ativo financeiro realizado pelo **FUNDO**;
- VII. preparar e entregar relatórios ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas, relativos aos investimentos e desinvestimentos que recomendar, de forma clara, abordando os riscos e as oportunidades propostas;
- VIII. informar ao **ADMINISTRADOR**, semestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO**;
- IX. exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas;
- X. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de **GESTOR** do **FUNDO**;
- XI. comunicar ao **ADMINISTRADOR** qualquer situação de conflito de interesse mesmo que potencial em que esteja envolvido relativamente às suas funções, em até 10 (dez) dias contados da data em que o **GESTOR** tomar conhecimento do fato, para que o **ADMINISTRADOR** possa tomar as medidas cabíveis, nos termos da

regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando à Instrução CVM 472;

XII. cumprir as demais obrigações descritas no Regulamento e no Contrato de Gestão; e

XIII. realizar a análise, prospecção, seleção, avaliação e apresentação, para aprovação pelo **ADMINISTRADOR**, de propostas de investimento e desinvestimento nos Ativos Alvo integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**.

§ 1º. Exercício do direito de voto - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de Imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º. Não obstante o acima definido, o **GESTOR** acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais. Caso o **GESTOR** considere, em função da política de investimentos do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **GESTOR**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto. O **GESTOR** adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Caso o **GESTOR** venha a exercer o direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, o **GESTOR** deverá seguir os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e as diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

Art. 24. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR** ou consultor especializado (se houver), dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou consultorespecializado, se houver.

§ 2º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de Imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de consultor especializado, se houver, ou de pessoas a eles ligadas, se houver;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR**, o consultor especializado, ou pessoas a eles ligadas, se houver;
- III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de Imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou de consultor especializado, se houver, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da ICVM 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e
- V. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de consultor especializado, se houver, ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de consultor

especializado (se houver), de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou de consultor especializado (se houver), com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou consultor (se houver), 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.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 25. O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora do mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela ICVM 472/08.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

§ 3º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Art. 26. É vedado ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito 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, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR** ou consultor especializado, se houver; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**;

entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 deste Regulamento;

- IX. Constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber Imóveis onerados;
- X. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII. 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**;
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIV. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

§ 1º. A vedação prevista no inciso IX não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Art. 27. O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa de administração calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) o percentual de (i) 0,15% (quinze centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao **ADMINISTRADOR**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**; e (ii) o percentual de até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo mensal de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros.

§ 1º. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º. O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas descrito no caput deste artigo, poderá variar exclusivamente em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração irá refletir em imediata e igual proporção à

variação comprovada da taxa de escrituração.

§ 3º. O **GESTOR** fará jus a remuneração mensal paga pelo **FUNDO**, calculada através da soma do (i) percentual de 1% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos da parcela do Patrimônio do Fundo investido em imóveis e (ii) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos da parcela do Patrimônio do Fundo investido em outros ativos.

§ 4º. Após o pagamento ou distribuição aos cotistas do Benchmark de Cotas, o **GESTOR** fará jus a uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) de toda e qualquer distribuição de resultado do **FUNDO** aos cotistas e/ou de amortização de Cotas, a título de Taxa de Performance ("Taxa de Performance").

§ 5º. Sendo certo que até que os cotistas recebam, em moeda corrente nacional e por meio de distribuições de resultado e/ou de amortização de Cotas, o valor que corresponda a 100% (cem por cento) do valor total por eles integralizado no **FUNDO**, corrigido pelo Benchmark de Cotas, o **GESTOR** não fará jus à Taxa de Performance descrita no item acima.

§ 6º. A Taxa de Performance será calculada e provisionada mensalmente, apurada e, quando devida, será paga juntamente à distribuição subsequente de resultado ou amortização de cotas.

§ 7º. Caso a provisão da Taxa de Performance seja um valor negativo, a mesma será considerada nula.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Art. 28. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na ICVM 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e
- II. Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º. Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral de cotista deliberar a liquidação do

FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à Assembleia Geral de cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º. Para o caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, se a Assembleia Geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. A Assembleia Geral que substituir ou destituir o **ADMINISTRADOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 29. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA

Art. 30. O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na ICVM 472/08, poderá contratar consultores especializados para a prestação de serviços de consultoria imobiliária ao **FUNDO**.

§ único. Os serviços de que trata o caput poderão ter por objetivo **(i)** dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**, na análise, prospecção, seleção, avaliação e apresentação, para aprovação pelo **ADMINISTRADOR** e pelo **GESTOR**, de propostas de investimento e desinvestimento em Imóveis e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**, nos termos da ICVM 472/08 ou **(ii)** administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, 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.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 31. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. Alteração do Regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no artigo 3º deste Regulamento;
- III. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR**;
- IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

- VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- VII. Alteração do prazo do **FUNDO**;
- VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;
- IX. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**;
- X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º. A Assembleia Geral referida no §1º. somente poder ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 32. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

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

§ 1º. A Assembleia Geral de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme artigo 40 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Art. 33. A convocação da Assembleia Geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

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

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de cotistas.

§ 1º. A assembleia Geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

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

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da ICVM 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 34. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral (“Majoria Simples”). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, X e IX do artigo 31 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

- I. no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este artigo 34, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 35. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

Art. 36. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 37. O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outroprocurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da ICVM 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no §1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 38. Além de observar os quóruns previstos no artigo 34 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

Art. 39. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no pedido de subscrição ou, ordens de investimento, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da ICVM 472/08.

§ 1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. Seu **ADMINISTRADOR** ou seu **GESTOR**;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**;
- III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto;
- III. Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que tratao §6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o §2º do art. 12 da ICVM 472/08.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 40. O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes dos cotistas, a serem eleitos enomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

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

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

§ 3º. Os representantes de cotistas não receberão remuneração e deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da ICVM 472/08; e
- II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM 472/08.

Art. 41. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da ICVM 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da ICVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM 472/08.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que ao **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da ICVM 472/08.

Art. 42. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 43. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da ICVM 472/08.

Art. 44. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 45. Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

- I. Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de instituições autorizadas pela CVM;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra,

venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;

IX. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso II do artigo 11 e do artigo 30 deste Regulamento;

X. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso III do artigo 11 e do artigo 30 deste Regulamento;

XI. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;

XII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;

XIII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de cotistas;

XIV. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XVI. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XVII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XVIII. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

XIX. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR** ou prestador de serviço que incorrer na despesa.

§ 2º. As parcelas da taxa de administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 46. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

§ único. Para os fins do presente Regulamento, “**Dia Útil**” será qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Art. 47. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 48. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 49. No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

§1º. Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

§2º. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

§3º. Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:
 - (a) o termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
 - (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

- II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

§ 4º – Na hipótese do **ADMINISTRADOR** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o **ADMINISTRADOR** autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes, na forma do Artigo 1.323 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, (“Código Civil”). A entrega de bens ou direitos para pagamento aos cotistas de que trata o § 4º acima ocorrerá fora do âmbito da B3.

Art. 50. Conforme recomendação do **GESTOR** ao **ADMINISTRADOR**, o **FUNDO**, durante o Período de Desinvestimento,

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

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

§ 3º. A realização de amortização deverá ser comunicada à B3 via sistema FundosNet., com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

DO FORO

Art. 51. Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

VIGÊNCIA

Art. 52. O presente Regulamento entrará em vigor a partir da data de sua assinatura, descrita abaixo.

ANEXO I

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do FUNDO devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco e outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do FUNDO e neste Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do FUNDO. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do FUNDO podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do ADMINISTRADOR ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo FUNDO, ADMINISTRADOR ou coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem rentabilidade esperada com o investimento no FUNDO ou caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no FUNDO em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O FUNDO, o ADMINISTRADOR e os coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO não garantem rentabilidade associada ao investimento no FUNDO. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE REGULAMENTO 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.

A carteira do **FUNDO**, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

Fatores macroeconômicos relevantes

O **FUNDO**, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; ou (b) na liquidação do **FUNDO**, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo **FUNDO**, pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR**, pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos cotistas do **FUNDO**, 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 resultantes de seus investimentos.

Riscos Institucionais

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do **FUNDO** e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do **FUNDO** estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, de 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. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** poderão enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los 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.

Risco relativo à rentabilidade do FUNDO

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo **FUNDO**, além do resultado da administração dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**. No caso em questão, 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 Alvo objeto de investimento do **FUNDO**, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do **FUNDO**. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do **FUNDO**. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do **FUNDO**.

Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que

detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmodispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do **ADMINISTRADOR** quanto ao não enquadramento do **FUNDO** como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo **FUNDO**. Nessas hipóteses, o **FUNDO** passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao **FUNDO**, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo **FUNDO**, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o **FUNDO** e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

Risco Tributário relacionado aos CRI, às LH, às LCI e às LIG

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros.

Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos 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 CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, as LIG e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do **FUNDO**.

Risco de concentração da carteira do FUNDO

A Política de Investimentos do **FUNDO** não prevê critérios de elegibilidade ou alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do **ADMINISTRADOR**, ouvido o **GESTOR** e observados os limites legais. A ausência de critérios de elegibilidade e de alocação dos Ativos Alvo do **FUNDO** poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário,

emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no **FUNDO** terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o **FUNDO** sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos cotistas.

Risco do Prazo

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo **FUNDO** são 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 calculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do **FUNDO** pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do **FUNDO** virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do **FUNDO**, as cotas do **FUNDO** poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do **FUNDO**, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, bem como nos ambientes descritos no § 4º, do Art. 14 deste Regulamento, o investidor que adquirir as cotas do **FUNDO** deverá estar consciente de que o investimento no **FUNDO** consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para a venda futura das cotas nos referidos mercados.

Risco Operacional

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo **FUNDO** serão administrados pelo **ADMINISTRADOR** e geridos pelo **GESTOR**, portanto os resultados do **FUNDO** dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o **FUNDO** por parte do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de consultores especializados (se houver), do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o **FUNDO**, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do **FUNDO**, controladoria de ativos do **FUNDO** e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos cotistas.

Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários

Nos termos deste Regulamento, o FUNDO poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na ICVM 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do FUNDO em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo FUNDO poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação

por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do **FUNDO** ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo **FUNDO**, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no **FUNDO**.

Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI 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 massafalida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. 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 do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Demais riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do **FUNDO** considera um conjunto de regras e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o **FUNDO**, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do **FUNDO**, o que teria um impacto na rentabilidade do **FUNDO**.

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

O **FUNDO** poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, que atendam à Política de Investimentos do **FUNDO**, de modo que o **FUNDO** poderá

enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo.

A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo **FUNDO** poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o **FUNDO** não aloque seus recursos em Ativos Alvo, recursos do **FUNDO** permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

Riscos de influência de mercados de outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, 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 inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; ou (b) liquidação do **FUNDO**, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do **FUNDO** devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão **FUNDO** poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não será devido pelo **FUNDO** ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** e 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.

Classe Única de Cotas

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

Risco de concentração de propriedade de Cotas do FUNDO

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo

a totalidade das cotas do **FUNDO**, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do **FUNDO** ou da opinião dos cotistas minoritários.

Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas

O **FUNDO** poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGEs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas. Adicionalmente 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.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no **FUNDO** sujeita o investidor aos riscos aos quais o **FUNDO** e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no **FUNDO**. O **FUNDO** não conta com garantias 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** e pelo **GESTOR** 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**, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do **FUNDO** que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR** e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo **FUNDO** no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Revisões e/ou atualizações de projeções

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

Riscos de despesas extraordinárias

O **FUNDO** estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o **FUNDO** realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O **FUNDO** estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos

patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução da CVM 516/11 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 FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do **FUNDO**.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O **FUNDO** poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o **FUNDO** venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o **FUNDO** venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o **FUNDO** venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do **FUNDO**, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo **FUNDO** que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos relacionados ao GESTOR

A rentabilidade do **FUNDO** está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho do **GESTOR** na realização de suas atividades. Não há garantias de que o Gestor permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do **FUNDO** ou que este consiga manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do **GESTOR** de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de **GESTOR** do **FUNDO** e a inaptidão do **ADMINISTRADOR** em contratar outro gestor com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

Risco de eventual conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** são

empresas que não pertencentes ao mesmo grupo econômico, tendo seu relacionamento restringido somente à suas respectivas atuações como contrapartes de mercado.

Desta forma, na presente data, 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**. Todavia, não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do coordenador líder da primeira oferta pública de cotas do **FUNDO**, e do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do **FUNDO** a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pelo **GESTOR** ou ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na ICVM 472/08 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, regras que coíbem conflito de interesses, o **GESTOR** e o **ADMINISTRADOR** podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo **FUNDO**, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o **FUNDO**.

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do FUNDO

O **FUNDO** poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do **FUNDO** ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LHpode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do **FUNDO** decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

Risco de desapropriação e de sinistro

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

Risco das Contingências Ambientais

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do **FUNDO**.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo **FUNDO** poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data do Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Risco relacionado à aquisição de Imóveis

O **FUNDO** poderá deter imóveis ou direitos relativos a 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. O processo de análise (due diligence) realizado pelo **FUNDO** nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o **FUNDO** possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao **FUNDO**, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo **FUNDO**; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo **FUNDO**, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo **FUNDO** e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo, condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada imóvel está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo, que incluem Imóveis, o lançamento de novos empreendimentos poderá dificultar a capacidade do Fundo em vendê-los ou locar seus espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa cada imóvel poderá impactar a capacidade do **FUNDO** em vender e/ou em locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de vacância

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo, que incluem os Imóveis, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos adquirentes e/ou superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à não substituição do ADMINISTRADOR

Durante a vigência do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá ser alvo de regime especial administrativotemporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na ICVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o **FUNDO** será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos cotistas.

Risco de Governança

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 votação de tais matérias, prejudicando as atividades do **FUNDO** e a rentabilidade das cotas.

Demais riscos

O **FUNDO** também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do **ADMINISTRADOR** e/ou 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.



FATOR RENDA ESTRUTURADA

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS

DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

BANCO FATOR S.A., instituição financeira, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 33.644.196/0001-83, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder (“**Coordenador Líder**”) da oferta pública de distribuição de cotas (“**Cotas**”) da 1ª (primeira) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR RENDA ESTRUTURADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 49.553.783/0001-20, na qualidade de emissor e ofertante (“**Oferta**” e “**Fundo**”, respectivamente), administrado pelo **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 2º ao 5º, 7º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01.310-919, São Paulo, SP, inscrito no CNPJ sob o n.º: 78.632.767/0001-20, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 2.126, de 08 de setembro de 1992 (“**Administradora**”), conforme exigido pelo artigo 24, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Administradora, na qualidade de administradora e representante do Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira anexo ao prospecto da Oferta, são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, apresentadas de maneira clara e objetiva em linguagem direta e acessível, de modo que os Investidores possam formar criteriosamente a sua decisão de investimento, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 20 de março de 2023.

BANCO FATOR S.A.

Coordenador Líder

Nome: Lucas Buscarioli Stefanini

Cargo: Diretor

CPF n.º: 390.363.718-13

Nome: João Antonio Lopes Filho

Cargo: Diretor Presidente

CPF n.º: 022.485.438-08

Assinado Eletronicamente por Lucas Buscarioli Stefanini
CPF: 390.363.718-13
Data 30/03/2023 17:13:48 -03:00

Assinado Eletronicamente por Joao Antonio Lopes Filho
CPF: 022.485.438-08
Data 31/03/2023 09:56:04 -03:00

Assinado digitalmente por CERTISIGN
CERTIFICADORA DIGITAL S A
CPF: 03179647809
Data 30/03/2023 17:13:48 -03:00

Assinado digitalmente por CERTISIGN
CERTIFICADORA DIGITAL S A
CPF: 03179647809
Data 31/03/2023 09:56:04 -03:00

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FATOR RENDA ESTRUTURADA

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

O **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 2º ao 5º, 7º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01.310-919, São Paulo, SP, inscrito no Cadastro Natural de Pessoas Jurídicas (“**CNPJ**”) sob o n.º: 78.632.767/0001-20, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 2.126, de 08 de setembro de 1992, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administradora (“**Administradora**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR RENDA ESTRUTURADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o n.º 49.553.783/0001-20, na qualidade de emissor e ofertante (“**Fundo**”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (“**Oferta**” e “**Cotas**”, respectivamente), conforme exigido pelo artigo 24, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), declarar que as informações prestadas no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira anexo ao prospecto da Oferta, são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, apresentadas de maneira clara e objetiva em linguagem direta e acessível, de modo que os Investidores possam formar criteriosamente a sua decisão de investimento, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 20 de março de 2023.

BANCO OURINVEST S.A

Administradora



Nome: Mary Harumi Takeda

Cargo: Diretora

CPF n.º: 060.868.328-03



Nome: Samuel Jorge E. Cester

Cargo: Diretor

CPF n.º: 259.483.698-20

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: B89B48E92A90414E8AFC4A5AAD8022A7

Status: Concluído

Assunto: Assinatura FII Fator RE - Declaração Administrador

Envelope fonte:

Documentar páginas: 1

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Erika D'Alessandro Jacob

Av. Paulista 1.728

São Paulo, São Paulo 01310-919

erika.jacob@ourinvest.com.br

Endereço IP: 189.112.137.140

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Erika D'Alessandro Jacob

Local: DocuSign

21/03/2023 11:48:05

erika.jacob@ourinvest.com.br

Eventos do signatário

Mary Takeda

mary.takeda@ourinvest.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Assinatura

DocuSigned by:

 278DAC4B55AA410...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.112.137.140

Registro de hora e data

Enviado: 21/03/2023 11:49:56

Visualizado: 21/03/2023 11:51:06

Assinado: 21/03/2023 11:52:45

Samuel Cester

samuel.cester@ourinvest.com.br

Diretor

Banco Ourinvest

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

DocuSigned by:

 216532AEFE9B40F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.183.64.66

Enviado: 21/03/2023 11:49:56

Visualizado: 21/03/2023 11:51:28

Assinado: 21/03/2023 11:51:49

Vivian Aparecida Fabri

vivian.fabri@ourinvest.com.br

Coordenadora do Jurídico

Banco Ourinvest S.A.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Concluído

Usando endereço IP: 189.112.137.140

Enviado: 21/03/2023 11:49:57

Visualizado: 21/03/2023 11:50:59

Assinado: 21/03/2023 11:51:16

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data**

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	21/03/2023 11:49:57
Entrega certificada	Segurança verificada	21/03/2023 11:50:59
Assinatura concluída	Segurança verificada	21/03/2023 11:51:16
Concluído	Segurança verificada	21/03/2023 11:52:47
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FATOR RENDA ESTRUTURADA

ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Estudo de Viabilidade da

**OFERTA PÚBLICA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE
COTAS
DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**FATOR RENDA
ESTRUTURADA**

Março/2023

Introdução



O presente estudo de viabilidade (“Estudo”) foi elaborado pela Fator ORE Asset, atual denominação da Durinvest Asset, gestora do Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada (“Fundo”). Este Estudo visa analisar a viabilidade econômico-financeira referente a primeira emissão de cotas do Fundo, cujo objetivo é entregar uma rentabilidade aos seus cotistas através de investimento, preponderantemente na aquisição de: (a) Imóveis ou direitos reais a eles relativos, todos localizados no território nacional (“Imóveis”); (b) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (c) letras hipotecárias (“LH”); (d) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (e) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); (f) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (g) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (h) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a LIG; (i) no investimento em outros ativos permitidos aos fundos de investimento imobiliário; e (j) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (em conjunto denominados “Ativos Alvo”).

As conclusões deste Estudo não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade nem podendo a Gestora ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. Não há qualquer garantia de que as premissas se materializarão nos termos e condições vislumbradas neste Estudo. Tais premissas estão sujeitas a diversos fatores de risco, os quais poderão torná-las substancialmente diferentes daquelas inicialmente imaginadas, inclusive levando a gestão do Fundo a adotar outras estratégias não previstas e/ou mais conservadoras. Portanto, esse Estudo não deve ser entendido, de forma alguma, como uma promessa ou garantia de rentabilidade futura do Fundo. O presente estudo levou em consideração os impactos decorrentes da Pandemia de COVID-19 e da Guerra da Ucrânia no que tange o aumento da inflação global e desestruturação nas cadeias de fornecimento. As premissas utilizadas para inflação e taxa de juros futuros contemplam o cenário global mais desafiador para Brasil na atração de capital e aumento dos prêmios de risco.

Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Regulamento.

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotina e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa e limitação da possibilidade de perda para o Fundo e para o Cotista.

Características da Oferta



FUNDO	Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada (“Fundo”)
TIPO DE FUNDO	Fundo de Investimento Imobiliário - FII
OBJETIVO DO FUNDO	O Fundo tem por objeto principal o investimento em imóveis residenciais na planta com renda e imóveis residenciais em estoque com renda, com alocação tática inicial em portfolio de CRIs.
TIPO DE OFERTA	Oferta Pública Primária de Cotas com pedido de registro automático, conforme resolução CVM 160
PÚBLICO ALVO	Investidor Qualificado, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021
QUANTIDADE DE COTAS E VOLUME TOTAL	300.000 (trezentas mil cotas), que correspondem a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional
VALOR DA COTA	R\$ 1.000,00 (Um mil reais)
VALOR MÍNIMO DA OFERTA	20.000 (vinte mil) Cotas, que corresponde a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)
VALOR MÍNIMO DE SUBSCRIÇÃO	50 (cem) Cotas, que correspondem a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)
SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS	Subscrição e integralização no encerramento da Oferta Pública Primária de cotas do Fundo
PRAZO DO FUNDO	5 anos, podendo ser prorrogado por 02 períodos consecutivos de 12 (doze) meses cada, mediante a recomendação do gestor, caso haja necessidade para liquidação dos investimentos do FII
PERÍODO DE INVESTIMENTOS	12 (doze) meses contados a partir do Anúncio de Encerramento da 1ª emissão do Fundo
PERÍODO DE DESINVESTIMENTOS	04 anos a contar do encerramento do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do Fundo

Características da Oferta



COORDENADOR DA OFERTA	Banco Fator S.A.
ADMINISTRADOR	Banco Ourinvest S.A.
GESTOR	Fator ORE Asset Gestora de Recursos Ltda.
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO	<ul style="list-style-type: none"> • 1,15% ao ano sobre o PL do Fundo investido em unidades residenciais, sendo 0,15% a.a. de administração e 1,00% a.a. de gestão • 0,65% a.a. ano sobre o PL do Fundo investido em outros ativos que não sejam unidades residenciais, sendo 0,15% a.a. de administração e 0,50% a.a. de gestão
TAXA DE PERFORMANCE	20% (vinte por cento) do retorno total ao cotista que exceder o capital investido corrigido pela NTN-B mais próxima de 05 (cinco) anos no momento de encerramento da oferta do Fundo
TAXA DE RETORNO-ALVO	> NTN-B mais próxima de 05 (cinco) anos no momento do encerramento da oferta do Fundo + 4% (quatro por cento) a.a.
CUSTOS DA OFERTA	2,65% sobre o valor da oferta
AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO	Distribuídas no mercado primário por meio do DDA e negociadas e liquidadas no mercado secundário por meio do mercado de bolsa
AUDITOR	PwC
ASSESSOR LEGAL	NFA Advogados

Agenda

- 1** Apresentação da Gestora
- 2** Tese de Investimento
- 3** Características do Fundo
- 4** Track Record
- 5** Pipeline e Estudo de Viabilidade



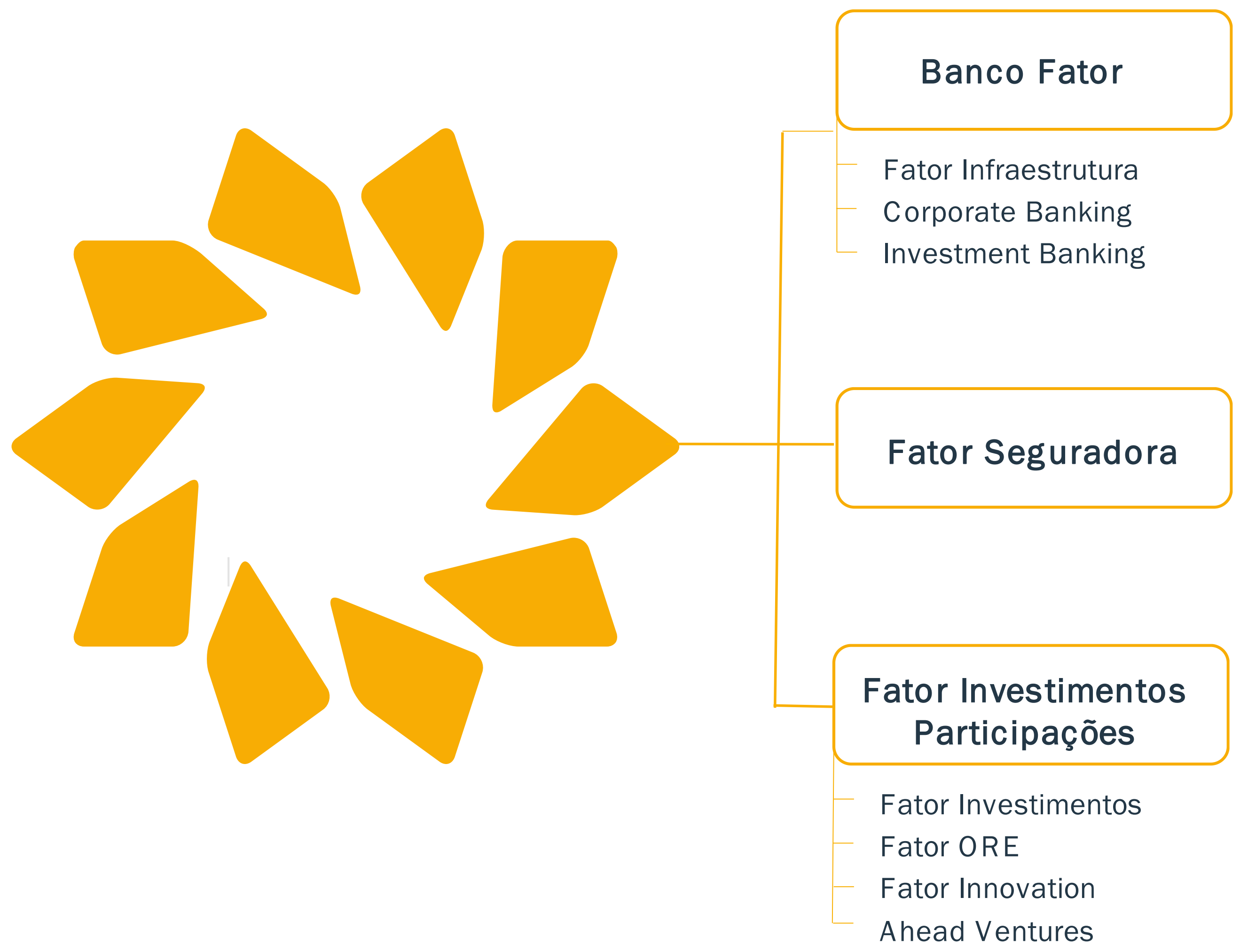
1

Apresentação da Gestora

Fator



Empresas do Conglomerado



Fator

Áreas de Negócio



Fator Seguradora

Seguro Garantia;
Fiança Locatária;
D&O / E&O;
Seguro Fiança Locatícia;
RC (Profissional, Obras Geral);
Seguros Patrimoniais
Risco de Engenharia., Diversos
Equipamentos, Operacionais e
Nomeados

Fator Investimentos

Quatro gestoras focadas
em renda variável,
multimercado, crédito,
imobiliário, agro e
venture capital.

Fator Infraestrutura

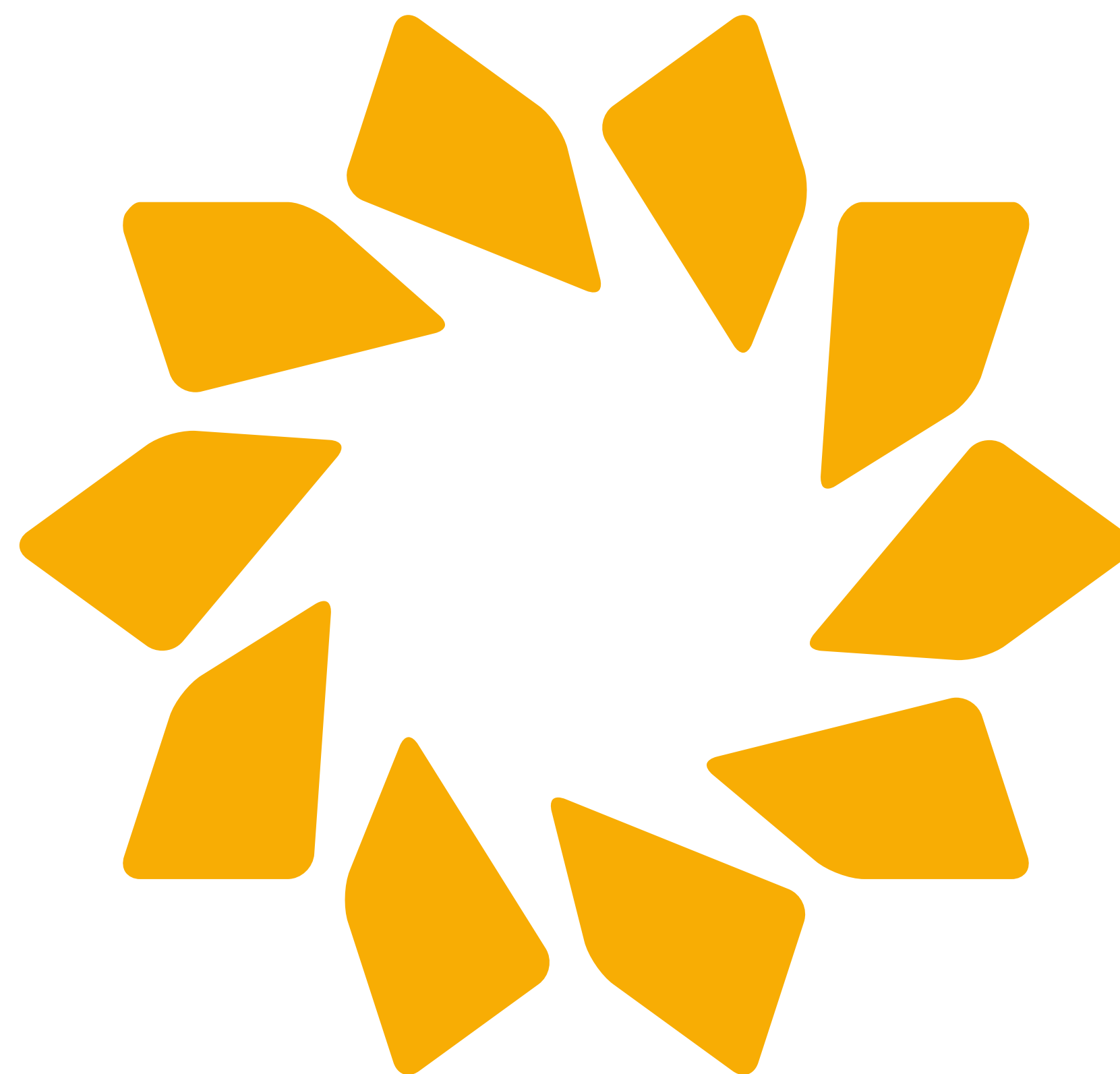
PPPs, Concessões e Privatizações;
Estruturação de projetos;
Manifestação de interesse;
Acompanhamento do processo licitatório;
Precificação de ativos;
Administração contratual.

Investment Banking

Fusões & Aquisições;
Equity Capital Market;
Debt Capital Market.

Corporate Banking

Identificação de demandas de
clientes corporativos e estruturação
de soluções financeiras
personalizadas.



Fator

Ativos sob gestão



1999

Primeiro fundo imobiliário brasileiro vendido para investidores pessoa física (Shopping Pátio Higienópolis).

2002

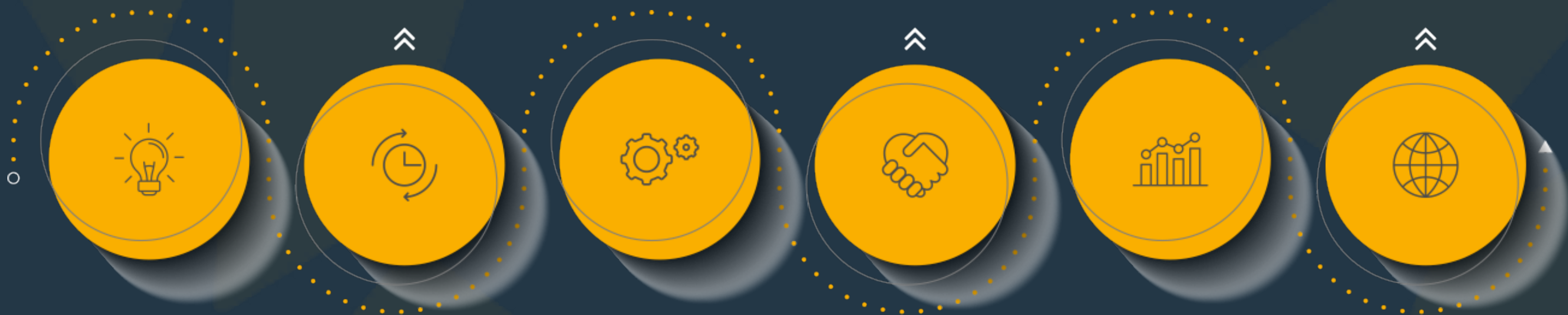
Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE") holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

2003

Ourinvest se tornou o maior administrador de fundos imobiliários do Brasil, com R\$ 4BI de ativos sob gestão e administração.

2012

BFRE é vendida para o BTG Pactual e Panamericano. BFRE administrava mais de 40 fundos imobiliários, que totalizavam mais R\$ 10BI.



2016

Ao fim da cláusula de não competição, decorrente da venda da BFRE em 2012, Ourinvest retorna às atividades no mercado imobiliário, através da administração de fundos. Ourinvest Securitizadora é fundada.

2018

Ourinvest Real Estate é fundada. Ourinvest Securitizadora, Ourinvest Asset e Reico Gestora assinam acordo de integração de seus negócios.

2020

Ourinvest Innovation é fundada.

2021

Fator Capital adquire o controle da Ourinvest Real Estate. Fator ORE é fundada.

Fator ORE

Fundos sob gestão



A Fator ORE conta com **1,1bi** sob gestão/consultoria, divididos nas estratégias abaixo:

Fundo		Tipo	Ticker	Volume (MM)	Número de Cotistas
FII Ourinvest JPP	FII de Papel	CRIs	OUJP11	319	27.005
FII RE I	FII de Tijolo	Participação no WTC Nações Unidas	WTSP11 B	36	203
FII Ourinvest Logística	FII de Tijolo	Galpões Logísticos	OULG11	102	5.225
FII Ourinvest Renda Estruturada	FII Híbrido	Imóveis Residenciais, CRIs e FIIs	OURE11	83	5.683
FII Ourinvest Fundo de Fundos	FII de Papel	FOF de FIIs	OUFF11	112	8.337
Ourinvest Innovation FIAGRO Imobiliário	Fiagro de Papel	CRAs	OIAG11	43	2.560
Ourinvest Innovation Fiagro Direitos Creditórios	FIDC Agro Fundo	Direitos Creditórios do Agronegócio	n.a.	37	6
Ourinvest RE FIM Crédito Privado	Multimercado	CCIs	n.a.	56	1
Real Estate JV I	Desenvolvimento	Desenvolvimento	n.a.	298	1
Real Estave JV II	Desenvolvimento	Desenvolvimento	n.a.	21	1

Janeiro/2023

Fonte: <https://fatororeasset.com.br/>

Fator ORE



Histórico do Gestor

ROSSANO NONINO – Diretor Responsável pela Gestão de Carteiras da Fator Ore Asset

- 32 anos de experiência, 19 em gestão de investimentos imobiliários
- Formado em administração de empresas na Fundação Getúlio Vargas (FGV) em São Paulo
- MBA pelo INSEAD (França)
- Professor no Insper Instituto de Pesquisa, em São Paulo – Curso Investimentos Imobiliários



Equipe de Gestão

Fator Renda Estruturada



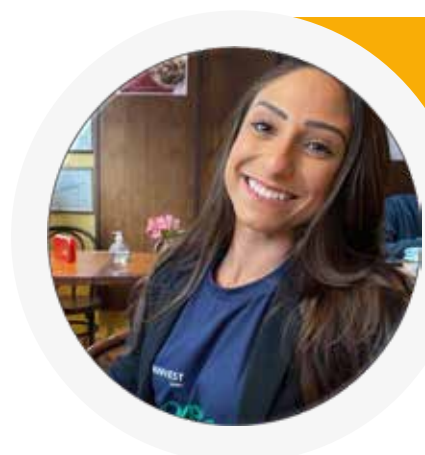
ÁLVARO REZENDE | Diretor – Originação

Atua no mercado financeiro e de capitais desde 2005. É sócio da Ourinvest Real Estate Holding. Trabalhou na CHB – Companhia Hipotecária Brasileira entre 2005 a 2020 onde ocupou diversos cargos, findando como sócio diretor responsável pela área de operações estruturadas. Foi sócio fundador da ISEC Securitizadora e Vice-Presidente na ABECIP onde também atuou como Diretor Setorial da Comissão das Companhias Hipotecárias. Fez parte do Conselho de Administração da CIBRASEC e do Conselho de Representantes da CONSIF. É advogado graduado na Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo com LLM em curso em Direito de Mercado Financeiro e de Capitais pelo INSPER.



GUSTAVO AMANTEA | Gerente de Investimento – Estruturação

Atua no mercado de Real Estate desde 2003. Iniciou trabalhando nas áreas de desenvolvimento de projetos e acompanhamento de obras residenciais, comerciais e corporativas. Em 2010 iniciou na atividade de Incorporação Imobiliária na Odebrecht Realizações Imobiliárias, coordenando diversas frentes como estudos de oportunidades no mercado imobiliário, equipes de desenvolvimento. Produtos Imobiliários, definição e adequações de produto, pesquisas de mercados, contratação e gerenciamento de fornecedores, aprovação de Projetos, gerenciamento de Projetos, desenvolvimento construção de Stand de Vendas, definição da incorporação imobiliária, análise do equilíbrio financeiro do negócio, equipes de marketing e vendas (Imobiliárias parceiras), relacionamento com clientes e gestão contratual societária. Em 2017 iniciou as atividades na Reico Gestora. Graduado em Arquitetura e Urbanismo em 2004 pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais e Controller pela FGV em 2018



ANDRESSA ALBERNAZ | Analista - Acompanhamento

Formada em Administração pela UNIP e Técnica Administrativa pela ETEC, com experiência na área financeira desde 2015 e atuando no ramo de mercado de capitais e fundo de investimentos imobiliário há 3 anos. Responsável pelo contas a pagar, receber, conciliações bancárias, atendimento a auditora externa, fechamentos contábeis, contratos com clientes e fornecedores, além de apoio a área de Compliance, com foco em Due Dilligence.

Comitê de Investimentos

Fator Renda Estruturada



JOÃO LOPES | Presidente

Sócio fundador da Portcapital e gestor do Fundo Aeroespacial. Também foi sócio do Banco Fator S.A. de 1994 à 2008, responsável pela divisão de Corporate Finance, Fusões e Aquisições, Mercado de Capitais e Private Equity. Hoje lidera a equipe do Banco Fator como CEO, com foco em tecnologia e crédito estruturado. É graduado em Ciências Econômicas pela Universidade Mackenzie e Gestor de Fundos na CVM.



BRUCE PHILIPS | Diretor Presidente

Iniciou sua carreira no mercado financeiro em 1982. Passou por instituições como Banco Chase Manhattan e Banco de Boston, nas áreas de gerenciamento de clientes Large Corporate e de negociação dos títulos de conversão da dívida externa brasileira desde o início deste mercado. Atuou como Sócio Diretor na Eitsa Serviços de Consultoria na área de negociação de títulos da dívida brasileira privada e soberana no mercado interbancário. Atua no Grupo Ourinvest como Sócio Diretor desde 1994 nas áreas de estruturação de instrumentos financeiros de renda fixa, Private Equity para a posição proprietária do Grupo e de investidores clientes do Banco Ourinvest. Foi Membro do Conselho de Administração da Brasil Agrosec Cia Securitizadora entre 2012 a jan/2016. Atualmente é CEO da Fator ORE e head do time de agronegócios. Bacharel em administração de empresas com especialização em finanças pelo Rider College, Lawrenceville, New Jersey, EUA.



ROSSANO NONINO | Diretor

Executivo

Sócio Fundador da ORE em 2018. Sócio fundador da Reico, em março de 2016. Antes da Reico, de 2012 a 2016, Rossano foi chefe da área imobiliária do JP Morgan Brasil e sócio responsável pela área de investimentos imobiliários da Gávea Investimentos. Antes disso, de 2002 a 2012, foi diretor executivo da Brazilian Capital, responsável pela gestão de fundos imobiliários para investidores domésticos e internacionais. Antes da Brazilian Capital, Rossano foi diretor executivo e sócio da Rio Bravo Investimentos, diretor do Santander Investments e auditor internacional no Grupo Saint Gobain. Rossano é bacharel em administração de empresas pela Fundação Getúlio Vargas em São Paulo e possui um MBA pelo INSEAD (França). Rossano também é professor de investimentos imobiliários no Insper, em São Paulo



DANIEL PONCZYK | Diretor

Sócio Fundador da ORE em 2018. Atua desde 2007 no mercado financeiro sempre na área imobiliária. Foi Gerente financeiro na Brazilian Securities, companhia securitizadora do Grupo Ourinvest, até 2012 quando foi para a XP Investimentos. Permaneceu na XP Gestão de Recursos até outubro de 2016 e durante o período de 2013 a 2016 geriu e estruturou os fundos de CRI e Crédito Estruturado e co-geriu os fundos Imobiliários. Em 2016 retornou ao Grupo Ourinvest para estruturar a gestora com foco em fundos imobiliários. Graduado em Engenharia Mecatrônica pela Escola de Engenharia Mauá.

2

Tese de Investimento

Tese de Investimento



Aquisição de Imóveis Residenciais na Planta com Renda

- Aquisição de unidades residenciais na planta em um determinado empreendimento, pelo valor de custo raso por m², até no máximo 70% do valor de mercado de tais unidades e para pagamento a prazo até a emissão do habite-se;
- Concessão de opção de recompra das unidades ao Incorporador, válida da aquisição das unidades até 01/02 anos pós habite-se, pelo custo de aquisição pelo Fundo + *kicker* de até 5% do custo de aquisição;
- Cobrança de um prêmio da Opção de Recompra, equivalente a ipca + 10%-12%aa, calculado e pago mensalmente ao Fundo;
- Estrutura de garantias podem incluir (a) garantia corporativa do incorporador, (b) cessão fiduciária das cotas da SPE do empreendimento, (c) alienação fiduciária do terreno + benfeitorias do projeto ou seguro capital preferente (*completion*).
- Ticket médio de investimento – R\$ 10 a R\$ 30 milhões por empreendimento;
- Rentabilidade média por empreendimento = ipca + 12%-18%aa (considerando o prêmio mensal da opção + *kicker*);

EXEMPLO DE OPERAÇÃO ENCERRADA



- Em novembro/21 a operação Residencial Pinheiros, localizado na Rua Lisboa em Pinheiros – SP, foi encerrada com a recompra das unidades remanescentes.
- Um FII sob gestão da Fator ORE adquiriu 10 unidades em Out-20 com desembolso de sinal e pgto do valor remanescente contra cronograma de obras.
- O Fundo concedeu uma opção de recompra das unidades até 01 ano pós-habite-se do empreendimento, por 105% do valor de aquisição pelo Fundo e um prêmio mensal de opção de ipca + 10%aa
- A incorporadora recomprou as unidades em quatro momentos ao longo da operação: mar-21, abr-21, jul-21 e em nov-21
- No momento de encerramento da operação, a obra estava 52% concluída.
- **O retorno da operação para o fundo foi de 23,78% a.a.**

Mês	Recompra	Pagamentos	Acumulado
out-20	-	-800	500
nov-20	-	-100	400
dez-20	-	-100	300
jan-21	-	-100	200
fev-21	-	-100	100
mar-21	400	-100	400
abr-21	200	-100	500
mai-21	-	-100	400
jun-21	-	-100	300
jul-21	900	-100	1,100
ago-21	-	-100	1,000
set-21	-	-100	900
out-21	-	-100	800
nov-21	1,900	-100	2,600

Tese de Investimento



Aquisição de Imóveis Residenciais na Planta com Renda

MODELO A – Solução Integral para o Empreendimento

Destinado a empreendimentos residenciais em que o incorporador não tem um contrato de financiamento à construção aprovado por uma instituição SFH e/ou não possui intenção de contratar um financiamento à construção

- Aquisição de unidades em um valor que, somado aos recebíveis existentes do empreendimento, represente pelo menos 80% do custo de construção a incorrer do empreendimento
- Aquisição a preço de custo (limitado a 70% do valor de avaliação das unidades)
- Desembolso de sinal (terreno) + saldo contra evolução de cronograma físico de obra
- Alienação fiduciária do terreno + benfeitorias do empreendimento e/ou seguro capital preferente
- Possibilidade de transferência de garantias reais para uma instituição SFH, na hipótese de contratação de financiamento à construção

MODELO B – Solução para o % mínimo de obra para desembolso do financiamento à construção

Destinado a empreendimentos residenciais em que o incorporador já possui um contrato de financiamento à construção aprovado por uma instituição SFH

- Aquisição de unidades em um valor que corresponda aos primeiros 20%/30% de custo de construção do empreendimento (% mínimo exigido pelos bancos para início de desembolsos de financiamento à construção)
- Aquisição a preço de custo (limitado a 70% do valor de avaliação das unidades)
- Desembolso de sinal (terreno) + saldo contra evolução dos primeiros 20/30% de cronograma físico de obra
- Garantia corporativa do incorporador e/ou seguro capital preferente

Tese de Investimento



Aquisição de Imóveis Residenciais em Estoque com Renda

- Aquisição de unidades em estoque de incorporadoras, a valor de liquidação (máximo de 70% do valor de mercado), após emissão do habite-se;
- Aluguel das unidades adquiridas ao Incorporador, por 10%-12%aa + IPCA sobre o custo de aquisição das unidades
- Concessão de mandato de venda das unidades ao incorporador por até 05 anos, com repasse de 80%/90% do ganho de capital entre valor líquido de venda e custo de aquisição das unidades ao incorporador;
- Estrutura de garantias: Garantia corporativa do Incorporador e/ou cash colateral de 1-2 anos e/ou cessão fiduciária dos recebíveis do projeto;
- Ticket médio de investimento – R\$ 10 a R\$ 20 milhões por projeto;
- Rentabilidade média por empreendimento = ipca + 12%-18%aa (considerando o aluguel mensal das unidades + ganho de capital na venda);

EXEMPLO DE OPERAÇÃO ENCERRADA



- Data de Aquisição: Abril de 2020
- Localização: Bela Vista – São Paulo – SP
- Tipo de Imóvel: Residencial
- Garantia de Rentabilidade: 9% a.a.
- Indexador: IGP-M
- Status do Imóvel: Pronto
- Unidades Adquiridas: 15
- Unidades Vendidas: 15
- Forma de Aquisição: A Vista

- Valor de Avaliação: R\$ 7,5 milhões
- Valor de Aquisição: R\$ 4,5 milhões

• Estrutura d Operação:

- Aquisição a vista de 15 unidades residenciais, recém entregues, localizadas em região central de São Paulo, com 40% de desconto do valor de avaliação
- Incorporador paga garantia de rentabilidade mensal de 9% a.a. + IGP-M e se responsabiliza pelos custos do imóvel pelo prazo de 3 anos
- A cada venda realizada o fundo recebe kicker de 1% da diferença do Valor de Aquisição para o Valor de Venda

Tese de Investimento

Riscos e Mitigantes



Risco	Mitigantes
Risco de Aprovações	<ul style="list-style-type: none"> • Operação condicional ao registro de incorporação do Empreendimento objeto das Unidades • Due-Diligence Legal (Terreno, Incorporação, SPE)
Risco Ambiental	<ul style="list-style-type: none"> • Operação condicional a Laudo Ambiental satisfatório
Risco de Atraso de Obras	<ul style="list-style-type: none"> • Laudo de Custo de Construção + medição mensal da obra • Prerrogativa do Fundo de distratar CCV se obra em mais de 6 meses de atraso • Obrigação da SPE de pagar Prêmio da Opção persiste até final do Período de Exercício da Opção de Recompra
Risco de não Exercício da Opção de Recompra pelo Incorporador até habite-se	<ul style="list-style-type: none"> • Valor de aquisição das unidades de no máximo 70% do valor de mercado, atestado por laudo independente • Na data de expiração da Opção de Recompra, FII fica proprietário da unidade com um custo de aquisição 30% abaixo do seu valor de mercado
Risco de Inadimplência do Incorporador no Prêmio Mensal da Opção	<ul style="list-style-type: none"> • CCV fica pré-quitado, com incidência de desconto punitivo sobre as parcelas em aberto da CCV, ficando o FII proprietário de uma unidade por um valor de aquisição menor do que o custo de terreno + construção. <u>Quanto mais anterior ao habite-se é a inadimplência, maior o desconto sobre custo para o Fundo.</u>
Falência / Dificuldades Financeiras do Incorporador	<ul style="list-style-type: none"> • Patrimônio de Afetação do Empreendimento / SPE • No modelo A, cessão fiduciária de recebíveis de todas as unidades do empreendimento + alienação fiduciária do terreno + benfeitorias do empreendimento, até eventual contratação de financiamento à construção pela SPE/Incorporador • Pagamento dos CCVs (ex-terreno) contra evolução de cronograma de obras • No Modelo B, Seguro de Capital Preferente ou financiamento à construção já contratado

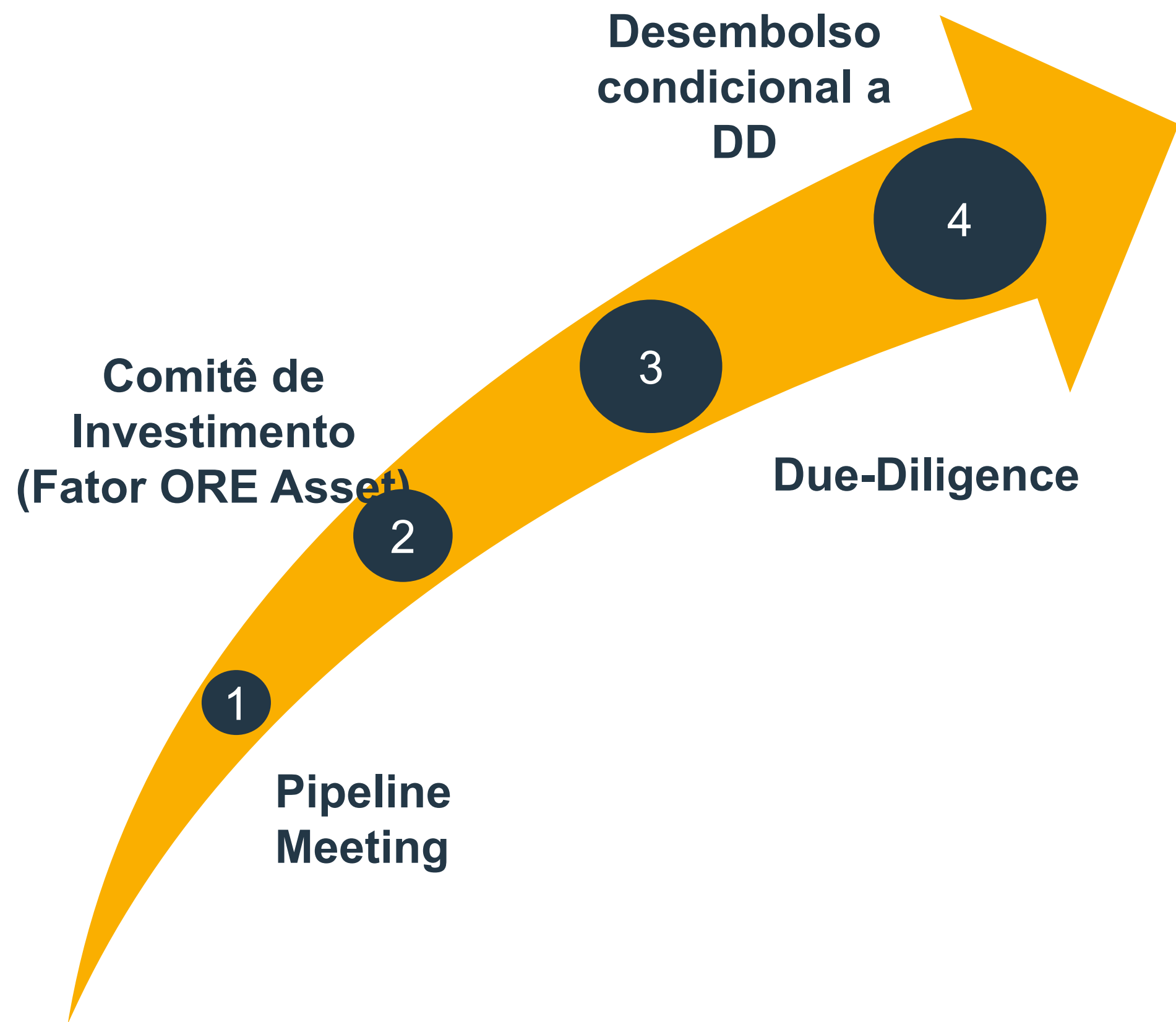
3

Características do Fundo

Características do Fundo



Governança



1. Submissão de um novo investimento em unidades residenciais (na planta ou em estoque) no Pipeline Meeting da Fator ORE Asset

2. Aprovação do novo investimento no Comitê de Investimentos da Fator ORE e assinatura de uma Carta de Intenções com o Incorporador, com exclusividade ao Fundo por 60-90 dias

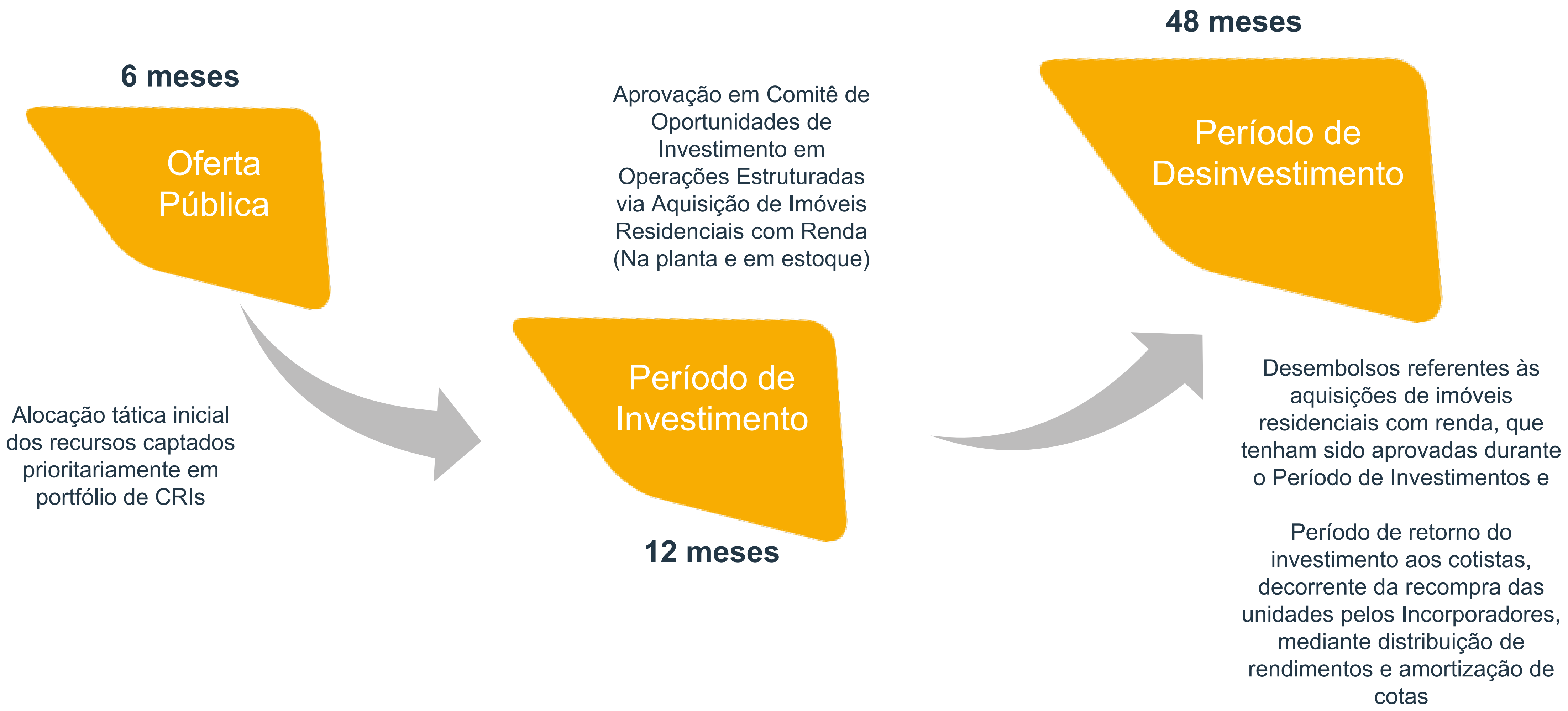
3. Condução de processo de Due-Diligence técnica e legal do empreendimento residencial e do Incorporador:

- Diligência Ambiental
- Laudo de Avaliação do Terreno
- Laudo de Orçamento de Obra
- Laudo de Validação do Projeto
- Pesquisa de Mercado
- Due-Diligence Legal

4. Desembolso do investimento condicional ao resultado satisfatório do processo de Due-Diligence técnica e legal.

Características do Fundo

Prazos e Alocação



Características do Fundo

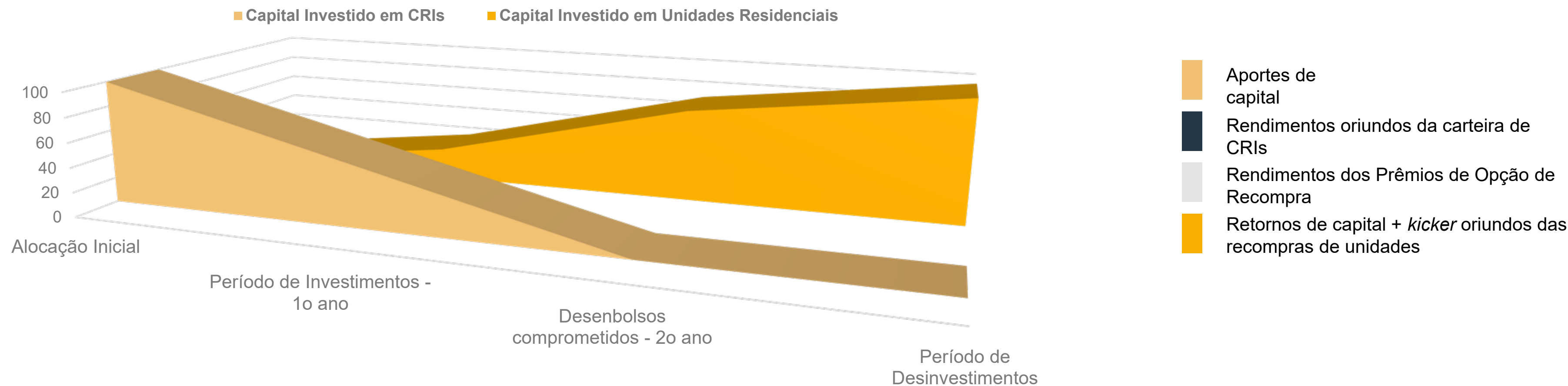


Rendimentos e Retorno de Capital

Mesmo durante o Período de Investimento o Fundo distribuirá rendimentos, oriundos da alocação tática em CRIs e dos prêmios dos imóveis desembolsados



Alocação de Capital no Tempo



4

Track Record

Track Record

Operações Encerradas



Residencial Lagoa



- Abril de 2019 a junho de 2021
- Aquisição de 03 unidades residenciais na planta na Lagoa Rodrigo de Freitas, no RJ, junto à incorporadora Performance.
- R\$ 8 milhões desembolsados.
- Unidades recompradas em novembro de 2020 e junho 2021.
- A taxa interna de retorno total da operação para o FII OURE foi de 15% a.a.

Residencial Pinheiros



- Outubro de 2020 a novembro de 2021
- Aquisição de 10 unidades residenciais na planta em Pinheiros – São Paulo-SP, junto à incorporadora B2S.
 - R\$ 10 milhões desembolsados.
 - Unidades recompradas de março 2021 a novembro 2021.
 - A taxa interna de retorno total da operação para o FII OURE foi de 24% a.a.

Residencial Bela Vista



- Abril de 2020 a dezembro de 2022
- Aquisição de 15 unidades residenciais prontas e em estoque na Bela Vista em São Paulo-SP, junto à incorporadora TPA.
- R\$ 5 milhões desembolsados.
- Unidades recompradas de junho 2020 a dezembro 2021.
- A taxa interna de retorno total da operação para o FII OURE foi de 11,5% a.a.

Fonte: https://fatorreasset.com.br/wp-content/uploads/2023/02/2023-02-23_-_Renda-Estruturada_-_Relatorio-Gerencial.pdf

Track Record



Operações em Andamento

Residencial Parque Mooca



Março 2022

- Aquisição de 07 unidades residenciais na planta na Moóca – São Paulo-SP, junto à incorporadora Tenerife.
- R\$ 10 milhões em desembolso.
- 03 unidades já recompradas
- Rentabilidade de ipca + 10%aa + kicker de 5% na recompra das unidades.

Residencial Edifício Gibran



Abril 2022

- Aquisição de 15 unidades residenciais na planta em Campo Grande-MS, junto à incorporadora Saraiva de Resende.
- R\$ 10 milhões em desembolso.
- 01 unidade já recomprada
- Rentabilidade de 15%aa + kicker de 5% na recompra das unidades.

Alpha Houses



Junho 2022

- Aquisição de 07 unidades residenciais na planta em Santana do Parnaíba-SP, junto à incorporadora Módena.
- R\$ 5 milhões em desembolso.
- Nenhuma unidade recomprada até dez/22
- Rentabilidade de ipca + 10,5%aa + kicker de 5% na recompra das unidades.

Track Record



Ourinvest Renda Estruturada OURE11

A Fator ORE Asset é gestora hoje de um fundo Imobiliário listado em bolsa, que investe em estratégia semelhante ao FII Fator Renda Estruturada, com as características abaixo terminado o ano de 2022:

DIVIDENDO POR COTA:
R\$ 1,00

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:
14,9%

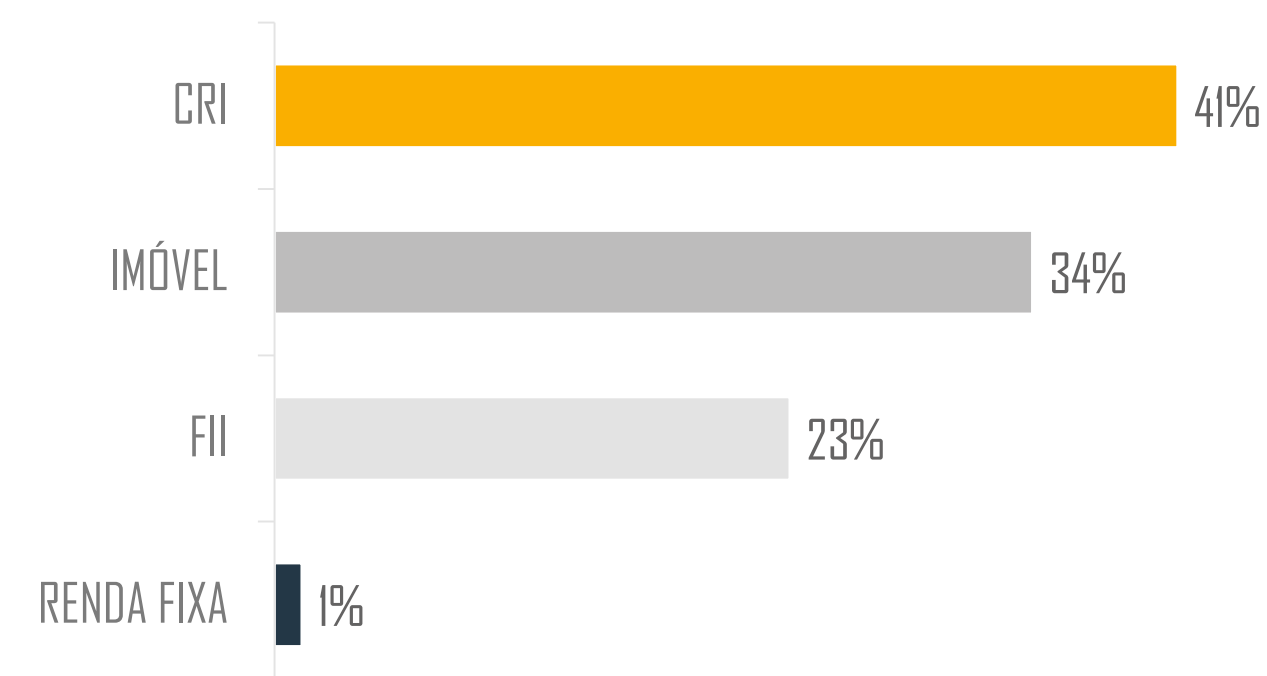
DIVIDEND YIELD (12M):
15,0%

VALOR DE MERCADO DA COTA:
R\$ 80,49

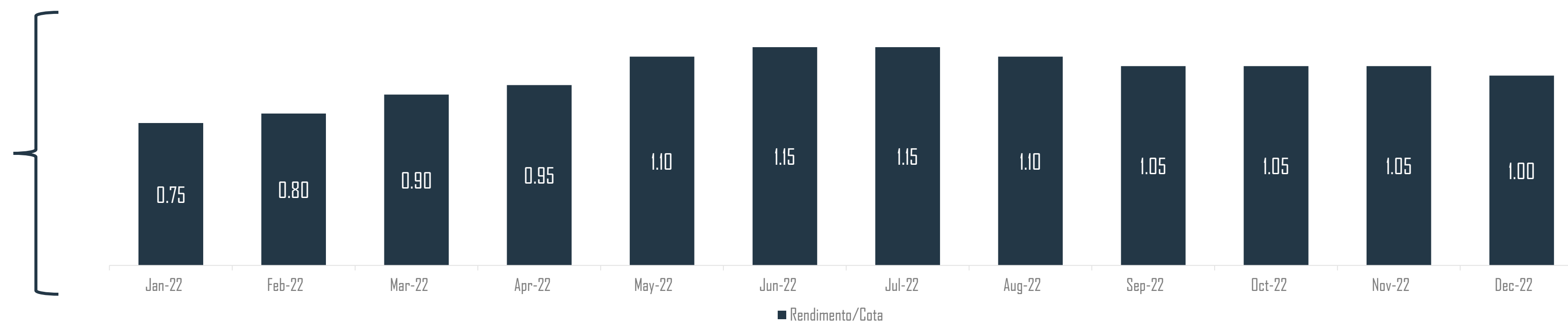
MARKET CAP:
R\$ 86.694.733

NÚMERO DE COTISTAS:
5.595

TIPO DE ATIVO



Distribuição
média por
cota em 2022



Track Record



Ourinvest Renda Estruturada Desempenho em 2022

FII OURINVEST RENDA ESTRUTURADA

- 13% a.a. de yield distribuído sobre a cota patrimonial
- 15% a.a. de yield distribuído sobre a cota a mercado

TIR nominal de **15,01%**

TIR de **IPCA + 9,03%**

380 bps de Spread sobre rendimento da **NTN-B de 08/2026**

5

Pipeline e Estudo de Viabilidade

Pipeline



Operações – R\$ 135MM

Localização	Valor da Operação	Retorno Esperado	STATUS
Higienópolis – São Paulo/SP	R\$ 10 milhões	Mensal: Inflação + 10% a.a. Kicker na Recompra: 4%	Em estruturação
Saúde – São Paulo/SP	R\$ 5 milhões	Mensal: Inflação + 10% a.a. Kicker na Recompra: 4%	Em estruturação
Paulínia/SP	R\$ 5 milhões	Mensal: Inflação + 10% a.a. Kicker na Recompra: 5%	LOI em assinatura
Sorocaba/SP	R\$ 10 milhões	Mensal: Inflação + 12% a.a. Kicker na Recompra: 5%	LOI em assinatura
Vila Madalena – São Paulo/SP	R\$ 14 milhões	Mensal: Inflação + 12% a.a. Kicker na Recompra: 5%	LOI em assinatura
Pinheiros – São Paulo/SP	R\$ 20 milhões	Mensal: Inflação + 12% a.a. Kicker na Recompra: 5%	LOI em assinatura
Granja Viana/SP	R\$ 5 milhões	Mensal: Inflação + 12% a.a. Kicker na Recompra: 5%	Em análise
Tatuapé/SP	R\$ 5 milhões	Mensal: Inflação + 12% a.a. Kicker na Recompra: 5%	Em análise
Teresina/PI	R\$ 5 milhões	Mensal: Inflação + 12% a.a. Kicker na Recompra: 7%	Em análise
Goiânia/GO	R\$ 10 milhões	Mensal: Inflação + 12% a.a. Kicker na Recompra: 6%	Em análise
Curitiba/PR	R\$ 6 milhões	Mensal: Inflação + 12% a.a. Kicker na Recompra: 7%	Em análise
Jardim Paulista – São Paulo/SP	R\$ 10 milhões	Mensal: Inflação + 12% a.a. Kicker na Recompra: 5%	Em análise
Brooklin – São Paulo/SP	R\$ 15 milhões	Mensal: Inflação + 11% a.a. Kicker na Recompra: 5%	Em análise
Campo Belo – São Paulo/SP	R\$ 15 milhões	Mensal: Inflação + 11% a.a. Kicker na Recompra: 5%	Em análise

Estudo de Viabilidade

Imóveis na Planta



Operações na Planta		#	Liberações Unitárias	Saldo Liberado Por Unidade	Unidades recompradas	Saldo Total Liberado	Prêmio	Valor Recomprado	Kicker	Prêmio Total	Fluxo de Caixa
Ticket Médio	15.000.000	0	156.250,00	156.250,00	0,00	3.750.000,00	-	-	-	-	3.750.000,00
Taxa	11,00%	1	26.041,67	182.291,67	1,00	4.192.708,33	53.125,00	182.291,67	9.114,58	62.239,58	380.468,75
IPCA	6,00%	2	26.041,67	208.333,33	1,00	4.583.333,33	59.396,70	208.333,33	10.416,67	69.813,37	320.811,63
Unidades	24,00	3	26.041,67	234.375,00	1,00	4.921.875,00	64.930,56	234.375,00	11.718,75	76.649,31	261.892,36
Valor por Unidade	625.000	4	26.041,67	260.416,67	1,00	5.208.333,33	69.726,56	260.416,67	13.020,83	82.747,40	203.710,94
Liberação Inicial	25,00%	5	26.041,67	286.458,33	1,00	5.442.708,33	73.784,72	286.458,33	14.322,92	88.107,64	146.267,36
Prazo de Liberação	18,00	6	26.041,67	312.500,00	1,00	5.625.000,00	77.105,03	312.500,00	15.625,00	92.730,03	89.561,63
Prazo de Recompra	24,00	7	26.041,67	338.541,67	1,00	5.755.208,33	79.687,50	338.541,67	16.927,08	96.614,58	33.593,75
Mês de Início de Recompra	0,00	8	26.041,67	364.583,33	1,00	5.833.333,33	81.532,12	364.583,33	18.229,17	99.761,28	21.636,28
Kicker	5,00%	9	26.041,67	390.625,00	1,00	5.859.375,00	82.638,89	390.625,00	19.531,25	102.170,14	76.128,47
		10	26.041,67	416.666,67	1,00	5.833.333,33	83.007,81	416.666,67	20.833,33	103.841,15	129.882,81
		11	26.041,67	442.708,33	1,00	5.755.208,33	82.638,89	442.708,33	22.135,42	104.774,31	182.899,31
		12	26.041,67	468.750,00	1,00	5.625.000,00	81.532,12	468.750,00	23.437,50	104.969,62	235.177,95
		13	26.041,67	494.791,67	1,00	5.442.708,33	79.687,50	494.791,67	24.739,58	104.427,08	286.718,75
		14	26.041,67	520.833,33	1,00	5.208.333,33	77.105,03	520.833,33	26.041,67	103.146,70	337.521,70
		15	26.041,67	546.875,00	1,00	4.921.875,00	73.784,72	546.875,00	27.343,75	101.128,47	387.586,81
		16	26.041,67	572.916,67	1,00	4.583.333,33	69.726,56	572.916,67	28.645,83	98.372,40	436.914,06
		17	26.041,67	598.958,33	1,00	4.192.708,33	64.930,56	598.958,33	29.947,92	94.878,47	485.503,47
		18	26.041,67	625.000,00	1,00	3.750.000,00	59.396,70	625.000,00	31.250,00	90.646,70	533.355,03
		19	-	625.000,00	1,00	3.125.000,00	53.125,00	625.000,00	31.250,00	84.375,00	709.375,00
		20	-	625.000,00	1,00	2.500.000,00	44.270,83	625.000,00	31.250,00	75.520,83	700.520,83
		21	-	625.000,00	1,00	1.875.000,00	35.416,67	625.000,00	31.250,00	66.666,67	691.666,67
		22	-	625.000,00	1,00	1.250.000,00	26.562,50	625.000,00	31.250,00	57.812,50	682.812,50
		23	-	625.000,00	1,00	625.000,00	17.708,33	625.000,00	31.250,00	48.958,33	673.958,33
		24	-	-	1,00	-	8.854,17	625.000,00	31.250,00	40.104,17	665.104,17

TIR 25,37%

Fonte: Fator Ore Asset

Estudo de Viabilidade

Imóveis em Estoque



Operações de Estoque		#	Liberações Unitárias	Saldo Liberado Por Unidade	Unidades recompradas	Saldo Total Liberado	Prêmio	Valor Recomprado	Kicker	Prêmio Total	Fluxo de Caixa
Ticket Médio	15.000.000	0	625.000,00	625.000,00	0,00	15.000.000,00	-	-	-	-	- 15.000.000,00
Taxa	11,00%	1	-	625.000,00	1,00	14.375.000,00	212.500,00	625.000,00	31.250,00	243.750,00	868.750,00
IPCA	6,00%	2	-	625.000,00	1,00	13.750.000,00	203.645,83	625.000,00	31.250,00	234.895,83	859.895,83
Unidades	24,00	3	-	625.000,00	1,00	13.125.000,00	194.791,67	625.000,00	31.250,00	226.041,67	851.041,67
Valor por Unidade	625.000	4	-	625.000,00	1,00	12.500.000,00	185.937,50	625.000,00	31.250,00	217.187,50	842.187,50
Liberação Inicial	100,00%	5	-	625.000,00	1,00	11.875.000,00	177.083,33	625.000,00	31.250,00	208.333,33	833.333,33
Prazo de Liberação	0,00	6	-	625.000,00	1,00	11.250.000,00	168.229,17	625.000,00	31.250,00	199.479,17	824.479,17
Prazo de Recompra	24,00	7	-	625.000,00	1,00	10.625.000,00	159.375,00	625.000,00	31.250,00	190.625,00	815.625,00
Mês de Início de Recompra	0,00	8	-	625.000,00	1,00	10.000.000,00	150.520,83	625.000,00	31.250,00	181.770,83	806.770,83
Kicker	5,00%	9	-	625.000,00	1,00	9.375.000,00	141.666,67	625.000,00	31.250,00	172.916,67	797.916,67
		10	-	625.000,00	1,00	8.750.000,00	132.812,50	625.000,00	31.250,00	164.062,50	789.062,50
	TIR 23,74%	11	-	625.000,00	1,00	8.125.000,00	123.958,33	625.000,00	31.250,00	155.208,33	780.208,33
		12	-	625.000,00	1,00	7.500.000,00	115.104,17	625.000,00	31.250,00	146.354,17	771.354,17
		13	-	625.000,00	1,00	6.875.000,00	106.250,00	625.000,00	31.250,00	137.500,00	762.500,00
		14	-	625.000,00	1,00	6.250.000,00	97.395,83	625.000,00	31.250,00	128.645,83	753.645,83
		15	-	625.000,00	1,00	5.625.000,00	88.541,67	625.000,00	31.250,00	119.791,67	744.791,67
		16	-	625.000,00	1,00	5.000.000,00	79.687,50	625.000,00	31.250,00	110.937,50	735.937,50
		17	-	625.000,00	1,00	4.375.000,00	70.833,33	625.000,00	31.250,00	102.083,33	727.083,33
		18	-	625.000,00	1,00	3.750.000,00	61.979,17	625.000,00	31.250,00	93.229,17	718.229,17
		19	-	625.000,00	1,00	3.125.000,00	53.125,00	625.000,00	31.250,00	84.375,00	709.375,00
		20	-	625.000,00	1,00	2.500.000,00	44.270,83	625.000,00	31.250,00	75.520,83	700.520,83
		21	-	625.000,00	1,00	1.875.000,00	35.416,67	625.000,00	31.250,00	66.666,67	691.666,67
		22	-	625.000,00	1,00	1.250.000,00	26.562,50	625.000,00	31.250,00	57.812,50	682.812,50
		23	-	625.000,00	1,00	625.000,00	17.708,33	625.000,00	31.250,00	48.958,33	673.958,33
		24	-	-	1,00	-	8.854,17	625.000,00	31.250,00	40.104,17	665.104,17

Fonte: Fator Ore Asset

Estudo de Viabilidade

Fundo



Mês	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	24	36	48
Cotas	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Dividendo por Cota	-	-	11,20	11,43	11,68	11,90	12,20	12,46	12,73	12,97	13,28	13,56	13,85	16,98	6,65	-
Dev. Capital por Cota	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,6	-
DY a.a. (s/cota 1.000)	0,00%	0,00%	13,44%	13,72%	14,02%	14,28%	14,64%	14,95%	15,28%	15,56%	15,94%	16,28%	16,62%	20,38%	7,98%	0,00%
PL	300.000.000	295.564.643	295.564.643	295.564.643	295.564.643	295.564.643	295.564.643	295.564.643	295.564.643	295.564.643	295.564.643	295.564.643	295.564.643	295.564.643	84.824.479	(694.671)
Caixa FIs	300.000.000	279.139.643	262.524.539	245.795.372	229.028.184	212.299.018	195.683.914	179.258.914	163.100.059	147.283.393	131.884.955	116.980.789	102.646.934	37.175.059	12.965.104	(694.671)
Ativos	-	16.425.000	33.040.104	49.769.271	66.536.458	83.265.625	99.880.729	116.305.729	132.464.583	148.281.250	163.679.688	178.583.854	192.917.708	258.389.583	71.859.375	(0)
Despesas	7.949.832	179.256	187.179	193.150	211.136	207.107	215.030	220.873	238.606	234.197	241.613	246.823	433.795	461.075	271.285	256.000
Tx. de Administração	-	36.946	36.946	36.946	36.946	36.946	36.946	36.946	36.946	36.946	36.946	36.946	36.946	36.946	20.000	20.000
Taxa de Gestão	-	129.996	136.919	143.889	150.875	157.846	164.769	171.613	178.346	184.936	191.352	197.562	203.534	230.814	65.285	50.000
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tx. de Escrituração	-	12.315	12.315	12.315	12.315	12.315	12.315	12.315	12.315	12.315	12.315	12.315	12.315	12.315	5.000	5.000
Custos da Oferta	7.939.832	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Laudos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.000	100.000	100.000	100.000
Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60.000	60.000	60.000	60.000
Fiscalização CVM	-	-	-	-	10.000	-	-	-	10.000	-	-	-	10.000	10.000	10.000	10.000
BM&Fbovespa	10.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.000	10.000	10.000	10.000
Anbima	-	-	1.000	-	1.000	-	1.000	-	1.000	-	1.000	-	1.000	1.000	1.000	1.000
Caixa	300.000.000	279.139.643	262.524.539	245.795.372	229.028.184	212.299.018	195.683.914	179.258.914	163.100.059	147.283.393	131.884.955	116.980.789	102.646.934	37.175.059	12.965.104	(694.671)
Chamada de Capital	300.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas	-	(7.949.832)	(179.256)	(187.179)	(193.150)	(211.136)	(207.107)	(215.030)	(220.873)	(238.606)	(234.197)	(241.613)	(246.823)	(286.428)	(101.390)	(226.986)
Alocação Unid. Resid.	-	(16.425.000)	(16.615.104)	(16.729.167)	(16.767.188)	(16.729.167)	(16.615.104)	(16.425.000)	(16.158.854)	(15.816.667)	(15.398.438)	(14.904.167)	(14.333.854)	15.246.354	12.965.104	-
Resultado	-	3.514.475	3.538.905	3.617.662	3.698.600	3.781.531	3.866.271	3.952.632	4.040.428	4.129.473	4.219.579	4.310.562	4.402.233	5.380.485	2.095.830	(5.415)
Na Planta	-	-	90.870	192.797	304.705	425.516	554.154	689.539	830.597	976.248	1.125.417	1.277.025	1.429.995	2.844.243	1.257.951	-
Estoque	-	-	177.938	349.411	514.422	672.969	825.052	970.672	1.109.828	1.242.521	1.368.750	1.488.516	1.601.818	2.279.349	677.531	-
CRIs	-	3.514.475	3.270.098	3.075.453	2.879.472	2.683.046	2.487.065	2.292.421	2.100.003	1.910.704	1.725.413	1.545.021	1.370.420	256.893	160.348	(5.415)
Distribuição	-	-	(3.359.649)	(3.430.483)	(3.505.450)	(3.570.395)	(3.659.164)	(3.737.602)	(3.819.555)	(3.890.866)	(3.985.383)	(4.068.949)	(4.155.411)	(5.094.058)	(4.994.440)	-
Devolução de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.687.500)	-
Liberações para Ativos	-	16.425.000	33.040.104	49.769.271	66.536.458	83.265.625	99.880.729	116.305.729	132.464.583	148.281.250	163.679.688	178.583.854	192.917.708	258.389.583	71.859.375	(0)
Na Planta	-	5.475.000	6.121.354	6.691.667	7.185.938	7.604.167	7.946.354	8.212.500	8.402.604	8.516.667	8.554.688	8.516.667	8.402.604	(5.208.854)	(7.946.354)	-

Fonte: Fator Bre Asset

Estudo de Viabilidade

Considerações Finais



Critério	Rentabilidade Esperada
Dividendo 1º Ano	13,73% a.a.
Dividendo 2º Ano	18,7% a.a.
TIR Nominal	17,2% a.a.
TIR IPCA* +	10,6% a.a.
Spread Over NTN-B 5 anos**	440 bps

Fonte: Fator Ore Asset

Premissas:

* IPCA – 6% a.a.

** NTN-B ago/2028 – IPCA + 6% a.a.

O PRESENTE ESTUDO NÃO DEVE SER CONSIDERADO, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.

OS VALORES CONSTANTES DO PRESENTE ESTUDO REPRESENTAM TÃO SOMENTE UMA EXPECTATIVA, NÃO DEVENDO SERVIR COMO BASE PARA A TOMADA DE DECISÃO QUANTO À SUBSCRIÇÃO DAS COTAS OBJETO DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE ESTUDO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” ANTES DE INVESTIR SEUS RECURSOS.

ELABORADO POR:

DocuSigned by:
Rossano Nonino
Signed By: ROSSANO NONINO:07095757852
CPF: 07095757852
Signing Time: 14/07/2023 | 17:43:36 BRT

DocuSigned by:
Daniel Ponczyk
Assinado por: DANIEL PONCZYK:34599143863
CPF: 34599143863
Data/Hora da Assinatura: 14/07/2023 | 15:47:19 BRT

Fator ORE Asset Gestora de Recursos LTDA

Nome: Rossano Nonino
Ponczyk
Cargo: Diretor Executivo
CPF: 070.957.578-52

Nome: Daniel
Cargo: Diretor
CPF: 345.991.438-63



FATOR RENDA ESTRUTURADA

ANEXO VI

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO 39-V
Informe Anual

Versão: 1.1

Dados Gerais

*Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FATOR RENDA ESTRUTURADA		
*CNPJ do Fundo:	49.553.783/0001-20	*Data de Funcionamento:	10/02/2023
*Público Alvo:	Investidor Qualificado	Código ISIN:	
*Quantidade de cotas emitidas:	300.000.0000	*Fundo Exclusivo:	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
*Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar:	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não		

Classificação autorregulação: Sim Não

*Mandato:	Híbrido	*Segmento de Atuação:	Híbrido	*Tipo de Gestão:	Ativa
-----------	---------	-----------------------	---------	------------------	-------

*Prazo de Duração:	Determinado	Data do Prazo de Duração:	10/02/2028
--------------------	-------------	---------------------------	------------

*Encerramento do exercício social:	30/06	*Mercado de negociação das cotas:	<input checked="" type="checkbox"/> Bolsa <input checked="" type="checkbox"/> MBO <input type="checkbox"/> MB
------------------------------------	-------	-----------------------------------	---

*Entidade administradora de mercado organizado:	<input checked="" type="checkbox"/> BM&FBOVESPA <input type="checkbox"/> CETIP	*CNPJ do Administrador:	78.632.767/0001-20
---	--	-------------------------	--------------------

*Nome do Administrador:	BANCO OURINVEST S.A.
-------------------------	----------------------

Endereço

*Logradouro:	Av. Paulista	*N:	1728	Compl.:	sobreloja, 2º ao 5º, 7º andares
--------------	--------------	-----	------	---------	---------------------------------

*Cidade:	São Paulo	*Bairro:	Bela Vista
----------	-----------	----------	------------

*UF:	SP	*CEP:	01310919
------	----	-------	----------

*Telefones:	(11) 4081-4576	(11) 4081-4402	(11)4081-4444
-------------	----------------	----------------	---------------

*Site:	ourinvest.com.br	*E-mail:	fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br
--------	--	----------	--

*Competência:	07/2023
---------------	---------

12.2 Diretor Responsável pelo FII			
Nome:	Mary Harumi Takeda	Idade:	58
CPF:	060.868.328-03	E-mail:	fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br
Profissão:	Bancária	Formação Acadêmica:	Economia
Data de início na função:	09/09/2020	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00
Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco Ourinvest S.A.	2015-atual	Diretora	Responsável pela área de Administração de FII's
Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária	1999-2014	Diretora	Resp pelas áreas oper. crédito, financeira e administrativa
			<input type="button" value="Adicionar Linha"/>
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
Evento	Descrição		
Qualquer condenação criminal			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquiridas					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
					Adicionar Linha

15. Política de divulgação de informações

15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.

Caberá ao Administrador zelar para que o Ato ou Fato Relevante ocorrido seja divulgado ao mercado na forma prevista na legislação específica e nesta Política, de forma clara e precisa, em linguagem acessível, bem como zelar pela sua ampla e imediata disseminação, simultânea em todos os mercados em que as cotas sejam negociadas. O Administrador deve comunicar o Ato ou Fato Relevante à CVM, B3 e também divulgá-lo através do site do Administrador, no endereço <https://www.ourinvest.com.br/fundos/fli>. O acesso a sistemas e arquivos, inclusive em relação à guarda de documentos de caráter confidencial, é restrito à equipe dedicada pela administração de tais fundos, sendo possível o compartilhamento de informações às equipes jurídicas e de compliance que atendam tal área de negócio. Adicionalmente, o Administrador tem como política interna a exigência de termos de confidencialidade com todos os seus funcionários, no momento de sua contratação. Sempre que for veiculado Ato ou Fato Relevante por qualquer meio de comunicação, inclusive informação à imprensa ou em reuniões de entidades de classe, investidores, analistas ou público selecionado, no País ou no exterior, o Ato ou Fato Relevante deverá ser simultaneamente divulgado à CVM, a B3 e ao mercado em geral.

15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

Os titulares das cotas poderão negociá-las (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão ("B3"); e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Módulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pela B3.

15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

https://global-uploads.webflow.com/5efa53281596a35e9bfe5b5e/6307c325b782308559f087d8_Pi.24.02_-_Exercicio-do-Direito-de-Voto.pdf

15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.

Administração de fundos: Mary Harumi Takeda
Jurídico: Edilson Ciro Romor Guidini
Compliance: Miquelina Tavares da Silva

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

A integralização das cotas do FUNDO será feita em moeda corrente nacional, preferencialmente à vista, não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento bem como da realização de nenhuma chamada de capital, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do FUNDO em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição.

Validar e Exportar



FATOR RENDA ESTRUTURADA

**PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR RENDA ESTRUTURADA**