

PROSPECTO

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.674.528/0001-11

Código ISIN das Cotas: BRAR0ACTF003
Código de Negociação das Cotas na B3: AROA11



O AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 44.674.528/0001-11 ("Fundo"), é administrado pela VORTEX 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 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.819, de 8 de janeiro de 2016 ("Administrador"), gerido pela SONATA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 263, 1º andar, conjunto 11, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob nº 29.996.127/0001-94, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 16.315, de 14 de junho de 2018 ("Gestor").

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO ENTRE INVESTIDORES EM GERAL, NOS TERMOS DO ARTIGO 15, §2º DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTOS. ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 4 A 8 DESTES PROSPECTOS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

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

A data deste Prospecto é 1º de novembro de 2023.

ÍNDICE

Fatores de Risco.....	4
Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados ao Fundo.....	4
Informações Sobre as Cotas Negociadas	9
Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	9
Informações sobre a existência de Direito de Preferência na Subscrição de Cotas	9
Relacionamento e Conflito de Interesses	10
Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo.....	10
Conflitos de Interesse	10
Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.	10
Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.	10
Relacionamento do Administrador com o Gestor.....	10
Relacionamento do Administrador com o Consultor Imobiliário	10
Relacionamento do Gestor com o Consultor Imobiliário	10
Documentos e Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como anexos	12
Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	12
Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	12
Identificação das Pessoas Envolvidas	14
Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do Administrador e do Gestor	14
Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos e responsáveis por fatos ou documentos citados no Prospecto	14
Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	14
Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	14
Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto	14
Regras de Tributação do Fundo.....	15
Tributação aplicável ao Fundo.....	15
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	16
Cotistas Residentes no Brasil.....	16
Os rendimentos e ganhos de capital auferidos por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, na cessão, alienação amortização ou no resgate das Cotas sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso do resgate, e observadas as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.....	16
O IR pago será considerado: (i) definitivo no caso de Cotistas pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional, e (ii) antecipação aos tributos corporativos aplicáveis para os demais Cotistas pessoa jurídica.	16
Cumprido ressaltar que, nos termos do artigo 3º da Lei 11.033/2004, são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que, cumulativamente, (a) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, (b) o Fundo possua no mínimo, 50 cotistas; (c) o Cotista seja titular de cotas que representem menos	

de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo e que lhe atribuem o direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo	16
Cotistas Não Residentes no Brasil	16
Características do Fundo	18
Base Legal	18
Público-Alvo.....	18
Duração.....	18
Administração, Gestão, Consultoria Imobiliário, Escrituração, Controladoria e Custódia.....	18
Administrador	18
Gestor.....	18
Consultor Imobiliário.....	18
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços	18
Objeto e Política de Investimentos e Patrimônio do Fundo	20
Características das Cotas	21
Novas emissões de Cotas, subscrição e integralização	22
Auditor Independente	23
Assembleia Geral de Cotistas	23
Encargos do Fundo	24
Política de distribuição de rendimentos	25
Da Liquidação.....	26
Divulgação de informações do Fundo	26
Emissões Anteriores de Cotas e Portfólio Atual do Fundo	28
Primeira Emissão de Cotas do Fundo	28
Portfólio Atual do Fundo	28
Definições	30

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Fatores de Risco

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados ao Fundo

Riscos Macroeconômicos e Regulatórios

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Riscos do Fundo

Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos Ativos investidos

O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Riscos de crédito

Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da Primeira emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários

Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco relativo à concentração e pulverização

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 e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco de diluição da participação do Cotista

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral

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 imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique 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. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos Cotistas 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, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco regulatório

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Risco dos Ativos Imobiliários

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários

Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho

desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se aos riscos desde às aprovações até a realização de obras para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo

A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Risco de reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Riscos ambientais

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação

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

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas

O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Risco de Derivativos

Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Risco de Descontinuidade

A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Risco de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Outros Riscos

Demais riscos

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

Informações Sobre as Cotas Negociadas

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

As Cotas foram listadas para negociação na B3 entre investidores qualificados em 29 de novembro de 2022, sob o código "AROA11", sendo que não houve qualquer negociação de Cotas na B3 até a presente data.

Informações sobre a existência de Direito de Preferência na Subscrição de Cotas

Nos termos do Parágrafo 7º do Artigo 41 do Regulamento, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, caso assim permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais da B3 e do Escriturador.

Relacionamento e Conflito de Interesses

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

Conflitos de Interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à seguinte relação: o Administrador presta serviços de administração de outros fundos de investimento geridos pelo Gestor. O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, ou qualquer outra relação comercial não relacionada ao Fundo.

Relacionamento do Gestor com o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, ou qualquer outra relação comercial não relacionada ao Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Documentos e Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como anexos

Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Aroeira 333 Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

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

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 578, quando publicadas, serão incorporados por referência a este Prospecto, e se encontrarão disponíveis para consulta nos seguintes websites:

Comissão de Valores Mobiliários: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, em "Pesquisa de Dados", clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Fundos Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo" o respectivo "Informe Mensal", "Informe Trimestral", "Informe Anual" e "Demonstrações Financeiras". A opção de download do documento está disponível no campo "Ações");

Administrador: <https://vortex.com.br/investidor/fundos-investimento> (neste website, clicar na lupa e digitar o nome do Fundo, clicar no nome do fundo; selecionar o campo "documentos" e selecionar o documento desejado); e

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Identificação das Pessoas Envolvidas

Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do Administrador e do Gestor

Administrador	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar CEP 05425-020 – São Paulo – SP At.: Marcos Wanderley Tel.: (11) 3030-7170 E-mail: admfundos@vortex.com.br Website: www.vortex.com.br
Gestor	Sonata Gestora de Recursos Ltda. Rua Funchal, nº 263, 1º andar, conjunto 11 CEP 04551-060 – São Paulo – SP At.: Ana Carolina Salles Leite Viseu Telefone: (11) 3384-9883 E-mail: gestao@sonatainvest.com.br Website: www.sonatainvest.com.br
Consultor Imobiliário	Aroeira 333 Gestão Imobiliária Ltda. Rodovia Quarto Anel Viário, nº 3.333 CEP 61768-260 – Eusebio – CE At.: Jeferson Alberto Von Haydin Telefone: (85) 99997-8301 E-mail: administracao@aroeira333.com.br

Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos e responsáveis por fatos ou documentos citados no Prospecto

Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente do Fundo	RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. Avenida Marquês de São Vicente, nº 182, 2º andar, conjunto 23 CEP 01139-000 – São Paulo – SP Telefone: (11) 2348-1000 E-mail: luiz.fontes@rsmbr.com Website: https://www.rsm.global/brazil/pt-br/sobre-nos
--------------------------------------	---

Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

O registro de funcionamento do Fundo na CVM foi concedido em 19 de abril de 2022 sob o nº 0322039 e está atualizado.

Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto

O Administrador e o Gestor declaram que as informações fornecidas neste Prospecto são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo.

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 em razoável interpretação da legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente e/ou da interpretação da Receita Federal do Brasil sobre o cumprimento das normas e requisitos aplicáveis.

Tributação aplicável ao Fundo

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Todavia, os rendimentos auferidos pelo Fundo em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários não estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte, conforme artigo 16-A da Lei nº 8.668/1993: (i) letras hipotecárias, (ii) certificados de recebíveis imobiliários, (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.

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 pela Receita Federal do Brasil na Solução de Consulta Cosit nº 181/2014.

Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585/2015.

Os fundos de investimento imobiliários são obrigados a 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, nos termos do § único do artigo 10 da Lei 8.668/1993.

Nos termos da Lei 9.779/1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (b) 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 6.404/1976.

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência de IOF envolvendo títulos ou valores mobiliários ("IOF/Títulos") à alíquota zero. O Poder Executivo pode majorar, a qualquer tempo, a alíquota do IOF até o percentual de 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

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 em certas hipóteses específicas, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos do artigo 30 do Decreto 6.306/2007.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Imposto de Renda ("IR")

De acordo com a legislação em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

Cotistas Residentes no Brasil

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, na cessão, alienação amortização ou no resgate das Cotas sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso do resgate, e observadas as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

O IR pago será considerado: (i) definitivo no caso de Cotistas pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional, e (ii) antecipação aos tributos corporativos aplicáveis para os demais Cotistas pessoa jurídica.

Cumprе ressaltar que, nos termos do artigo 3º da Lei 11.033/2004, são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que, cumulativamente, (a) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, (b) o Fundo possua no mínimo, 50 cotistas; (c) o Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo e que lhe atribuam o direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, 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.

Cotistas Não Residentes no Brasil

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

Todavia, os rendimentos auferidos por Cotistas não residentes no Brasil que invistam nos mercados financeiro e de capitais brasileiros por meio da Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 e que não residem em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF") estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida, aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

Estão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física residente no exterior, inclusive em JTF, caso sejam observados os mesmos requisitos para isenção do IR relativos aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil acima descritos.

IOF/Títulos

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

IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por Cotistas residentes e domiciliados no exterior para fins de investimento nos mercados financeiro e de capitais no Brasil estão sujeitas atualmente ao IOF/Câmbio à alíquota 0% (zero por cento) na entrada dos recursos no Brasil para investimento no Fundo e 0% (zero por cento) por cento na remessa desses recursos para o exterior.

Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do poder executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Características do Fundo

A maioria das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO.

Base Legal

O Aroeira 333 Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento e tem como base legal e regulamentar a Instrução CVM 472.

Público-Alvo

A partir da data deste Prospecto, as Cotas passarão a ser destinadas aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN n.º 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

O Fundo foi formado inicialmente por investidores exclusivamente profissionais em razão da distribuição das Cotas ter ocorrido por meio de uma oferta pública com esforços restritos, sem prejuízo da possibilidade de negociação das Cotas aos investidores qualificados nos mercados regulamentados após 90 (noventa) dias da respectiva subscrição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), observado ainda que a qualquer tempo o Administrador estava autorizado, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a registrar as Cotas de emissão do Fundo perante a B3 para fins de negociação no mercado secundário para o público em geral, na forma autorizada pelo Artigo 15, §2º da Instrução CVM 476, hipótese em que as Cotas passarão a ser destinadas aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN n.º 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor. Tal registro foi realizado pelo Administrador perante a B3 através da apresentação deste Prospecto.

Duração

O Fundo funcionará por prazo indeterminado, conforme artigo 1º do Regulamento.

Administração, Gestão, Consultoria Imobiliário, Escrituração, Controladoria e Custódia

Administrador

O Fundo é administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.819, de 8 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual também é responsável pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas.

Gestor

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela Sonata Gestão de Recurso Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 263, 1º andar, conjunto 11, inscrita no CNPJ sob nº 29.996.127/0001-94, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 16.315, de 14 de junho de 2018, observado o disposto no Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.

Consultor Imobiliário

Os serviços de gestão, consultoria e assessoria técnica na análise das atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo serão realizados pela Aroeira 333 Gestão Imobiliária Ltda., sociedade com sede na cidade de Eusebio, Estado do Ceará, na Rodovia Quarto Anel Viário, nº 3.333, inscrita no CNPJ sob o nº 37.576.759/0001-27.

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

Pelos serviços de administração, controladoria, contabilidade, tesouraria e gestão do Fundo e de suas Cotas, o Fundo pagará

("Taxa de Administração"):

- (i) ao Administrador uma remuneração mensal composta pelos percentuais previstos na tabela abaixo, em regra de cascata, sendo que cada percentual será calculado respectivamente sobre a correspondente do Patrimônio Líquido do Fundo, sendo assegurado ao Administrador uma remuneração mínima mensal equivalente a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais):

Valor Contábil do Patrimônio Líquido do Fundo	Taxa de Administrador
Até R\$ 400.000.000,00	0,18% a.a.
De R\$ 400.000.000,00 até R\$ 800.000.000,00	0,15% a.a.
Acima de R\$800.000.000,01	0,10% a.a.

- (ii) ao Gestor, após sua contratação, uma remuneração anual de 0,15% (quinze centésimos por cento), com mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), incidente sobre Patrimônio Líquido do Fundo, sendo que a primeira remuneração será acrescida do valor fixo de R\$ 47.700,00 (quarenta e sete mil e setecentos reais) ("Taxa de Gestão");
- (iii) ao Consultor Imobiliário, após sua contratação, uma remuneração anual de 0,30% (trinta centésimos por cento), incidente sobre Patrimônio Líquido do Fundo ("Remuneração Consultor Imobiliário").

Adicionalmente, será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R\$2.000,00 (dois mil reais) mensais acrescidos do custo por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo:

De	Até	Valor
0	2.000	R\$ 1,40
2.000	10.000	R\$ 0,95
>	10.000	R\$ 0,40

Quando aplicável, os valores acima serão acrescidos de:

- Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa);
- Cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais;
- Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens; e
- Custo adicional mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por classe de cotas (a partir da 3ª classe).

Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o Fundo, a ele será devida a remuneração de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais) mensais, ficando certo que esta última remuneração só será paga caso as Cotas do Fundo sejam listadas na B3 ("Taxa de Custódia").

Os valores mínimos mencionados no caput serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de Cotas.

Em caso de destituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário sem Justa Causa, serão devidas àquele(s) que for destituído a(s) respectiva(s) remuneração(ões) a que fazem jus, calculada "*pro rata temporis*" até a data em que deixar(em) de exercer as suas funções, entre outros pagamentos que lhe(s) possam ser devidos quando incorridos pela prestação de serviço de gestão do Fundo e/ou de consultoria imobiliária do Fundo, incluindo, caso aplicável, a Indenização do Gestor e/ou a Indenização do Consultor Imobiliário, conforme descritas abaixo. Tal pagamento não será devido em caso de descredenciamento pela CVM ou em caso de liquidação judicial ou extrajudicial, quando Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, deixará(ão) de fazer

jus à(s) sua(s) respectiva(s) remuneração(ões) imediatamente após a decisão de descredenciamento da CVM ou a liquidação judicial ou extrajudicial, conforme o caso.

A Indenização do Gestor e a Indenização do Consultor Imobiliário, no caso de suas respectivas destituições sem Justa Causa, será, respectivamente, equivalente a 5 (cinco) vezes o valor da remuneração que o Gestor tenha recebido nos últimos 12 (doze) meses ("Indenização do Gestor") e equivalente a 5 (cinco) vezes o valor da Remuneração Consultor Imobiliário que o Consultor Imobiliário tenha recebido nos últimos 12 (doze) meses ("Indenização do Consultor Imobiliário").

A Indenização do Gestor e/ou a Indenização do Consultor Imobiliário será(ão) paga(s) em 12 (doze) parcelas, a contar do mês subsequente ao da(s) respectiva(s) destituição, sempre no 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

A Indenização do Gestor e/ou da Indenização do Consultor Imobiliário será(ão) abatida(s): (i) da parcela da Taxa de Gestão que venha a ser atribuída à nova gestora que venha a ser indicada ("Nova Taxa de Gestão") e/ou, conforme o caso, da parcela da Remuneração Consultor Imobiliário que venha a ser atribuída ao novo consultor imobiliário, que venha a ser indicado ("Nova Remuneração Consultor Imobiliário"); e/ou (ii) caso a Nova Taxa de Gestão e/ou Nova Remuneração Consultor Imobiliário não seja(m) suficiente(s) para arcar com os pagamentos relacionados à Indenização do Gestor e/ou à Indenização do Consultor Imobiliário, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, o Fundo arcará com a diferença.

Não será devida nenhuma Indenização do Gestor e/ou Indenização do Consultor Imobiliário no caso de destituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário por Justa Causa atribuída ao Gestor, seus sócios ou diretores, e/ou, conforme o caso, ao Consultor Imobiliário, seus sócios ou diretores, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição, sendo-lhe(s) apenas devida a remuneração a que fizer(em) jus até a efetiva destituição.

Será considerada como "Justa Causa", para fins do Regulamento, a ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses, com exclusão de todas as demais: (a) decisão final condenatória por qualquer tribunal ou órgão governamental de jurisdição competente transitada em julgado; ou (b) admissão de culpa pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário em acordo realizado no âmbito de qualquer ação judicial decorrente de: (i) uma violação material da legislação aplicável ao mercado de valores mobiliários que acarrete um efeito adverso relevante em sua capacidade de exercer as atividades de gestão e/ou consultoria imobiliária do Fundo; (ii) uma violação material do regulamento do Fundo; (iii) ato doloso ou omissão dolosa, fraude ou má-fé no desempenho de suas funções; ou (iv) crime relacionado às suas funções; em qualquer caso, desde que acarrete um efeito adverso relevante à capacidade do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário de atuar como gestor e/ou consultor imobiliário do Fundo.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, às quais seja exigida a presença física, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente à R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho por profissional do Administrador dedicado a tais atividades.

O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

Objeto e Política de Investimentos e Patrimônio do Fundo

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido pelo Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 51 do Regulamento.

O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores

da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM 472.

Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser vendidos ou permutados pelo Administrador.

Poderão constar do patrimônio do Fundo: (i) Ativos Imobiliários; (ii) Outros Ativos; e (iii) Ativos de Liquidez.

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I - não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II - não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III - não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de Laudo de Avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez.

O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender suas necessidades de liquidez.

Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

O objetivo e a política de investimentos do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

O Administrador poderá, observada a distribuição de rendimentos, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos, mediante orientação do Consultor Imobiliário.

A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliários não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou resgate de Cotas com valor reduzido, sendo o Administradora e o Consultor Imobiliário responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

Para maiores informações sobre os fatores de risco relativos ao investimento no Fundo, veja a seção "Fatores de Risco", a partir da página 4 deste Prospecto.

Características das Cotas

O patrimônio do Fundo é formado pelas Cotas, inicialmente em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento.

As Cotas correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, são escriturais e nominativas.

O patrimônio inicial do Fundo é formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão de Cotas, nos termos abaixo.

A propriedade das Cotas nominativas e escriturais presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas, aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes ao Cotista.

Tendo em vista a natureza do Fundo, não haverá resgate de Cotas a qualquer tempo. O resgate das Cotas somente poderá ser feito nas hipóteses de liquidação e segundo os procedimentos previstos no Regulamento.

O Fundo contará com classe única de cotas.

As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do patrimônio líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Novas emissões de Cotas, subscrição e integralização

O Fundo poderá emitir novas Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, nos termos do item "ii", parágrafo 1º, artigo 26 do Regulamento. Sem prejuízo à deliberação de emissão de novas cotas pela Assembleia Geral, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas do Fundo em instrumento particular do Administrador, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, até o limite de capital total ofertado de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) pelo Fundo ("Capital Autorizado").

Além disso, o Fundo poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, inciso II, do Regulamento ou por ato do Administrador, na forma do parágrafo acima, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos Ativos Imobiliários para o Fundo.

O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, 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 emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas ou ato do Administrador que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto no Artigo 38 e respectivos parágrafos do Regulamento.

As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

Será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, caso assim permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais da B3 e do Escriturador.

Caberá à deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas ou ao Administrador, no instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, fixar a data base definindo os Cotistas que terão direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações: (i) nome e qualificação do subscritor; (ii) número de Cotas subscritas; (iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; (iv) condições para integralização de Cotas; e (v) forma para realização das chamadas de capital.

As Cotas deverão ser subscritas até o final do período de distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

A integralização de Cotas em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668 e no Artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

Auditor Independente

O Administrador contratou a RSM Brasil Auditores Independentes Ltda., empresa de auditoria independente devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente do Fundo, observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento, nos instrumentos que formalizam a sua contratação e na regulamentação aplicável.

Assembleia Geral de Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso "i" abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista no Capítulo XI do Regulamento.

Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

I - tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;

II - deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador, sem prejuízo da possibilidade de deliberação por ato do Administrador como disposto no artigo 15, parágrafo 1º do Regulamento;

III - deliberar sobre a alteração do Regulamento, ressalvada a hipótese prevista neste artigo 26, parágrafo 2º do Regulamento;

IV - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu respectivo substituto;

V - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Gestor e/ou Consultor Imobiliários, bem como sobre a escolha de seus respectivos substitutos;

VI - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII - deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;

VIII - deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;

IX - alteração do prazo de duração do Fundo;

X – deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

XI - eleição e destituição do representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo

das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

XII - apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

XIII - deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;

XIV - aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;

XV – alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM 472; e

XVI - deliberação de eventos que, a critério do Consultor Imobiliário, impliquem manifestação de vontade do Fundo em relação à continuidade do investimento feito nos Ativos Imobiliários.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, VI, VII, IX, XII e XIV acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais de que trata o parágrafo acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- (i) a Taxa de Administração;
- (ii) taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, 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, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos no Regulamento ou na legislação pertinente;
- (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) representante(s) dos Cotistas.

Quaisquer despesas não previstas com encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Mensalmente, a partir da data da 1ª integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

Política de distribuição de rendimentos

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

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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 calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes ("Distribuição de Rendimentos").

O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Farão jus à Distribuição de Rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

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

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a, no mínimo, 5 (cinco milhões) ou 5% (cinco por cento) do valor total do patrimônio líquido do Fundo, o que for maior. Para a constituição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 25% (vinte e cinco) de cada Chamada de Capital, até que se atinja o limite ora previsto. Para a reposição da Reserva de Contingência poderá ser procedida a retenção de até 25% (vinte e cinco) de cada Chamada de Capital e/ou até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, com base na recomendação do Gestor, conforme orientação do consultor de investimentos.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

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.

Da Liquidação

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- (i) caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso "vi" do parágrafo 1º do artigo 26 do Regulamento;
- (ii) desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;
- (iii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos do Regulamento; e
- (iv) demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

As demais informações atinentes à liquidação do Fundo podem ser encontradas no Capítulo XIV do Regulamento e seus subitens.

Divulgação de informações do Fundo

No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar do Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo do Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

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

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Auditor Independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) representante(s) dos Cotistas;

- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

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

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 59 do Regulamento.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no artigo 59 do Regulamento, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

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

A publicação de informações referidas no Capítulo XVIII do Regulamento, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo acima, enviar as informações referidas no Capítulo XVIII do Regulamento ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Emissões Anteriores de Cotas e Portfólio Atual do Fundo

Primeira Emissão de Cotas do Fundo

O Fundo realizou sua 1ª (primeira) emissão de Cotas, encerrada em 29 de setembro de 2022, contou com a emissão de 201.000.000 (duzentos e um milhões) de Cotas, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada, totalizando R\$ 201.000.000,00 (duzentos e um milhões de reais), distribuídas por meio de oferta restrita realizada nos termos da Instrução CVM 476, observado que foram integralizados R\$ 174.540.000,00 (cento e setenta e quatro milhões e quinhentos e quarenta mil reais), restando ainda o montante de R\$ 26.460.000,00 (vinte e seis milhões e quatrocentos e sessenta mil) a ser integralizado mediante chamada de capital.

Portfólio Atual do Fundo

Em 9 de outubro de 2023, o Fundo havia concretizado o investimento na seguinte carteira de Ativos:

Ativos

Renda Fixa Compromissada | R\$ 1.354.101,62

Nome Mercado	Tipo	Codigo Custodia	Emissor	Data Compra	Data Retorno Compromissada	Data Emissao Lastro	Data Vencimento Lastro	Indexador	Taxa	Quantidade	Valor Compra	Valor Retorno Pre	Mercado Atual
SELIC	LTN	100000	STNC	09/10/2023	10/10/2023	06/02/2020	01/01/2026	PRE 100,0%	12,6	1674	R\$ 1.312.641,90	R\$ 1.313.259,73	R\$ 1.312.641,90
SELIC	NTN-B	760199	STNC	09/10/2023	10/10/2023	15/10/2003	15/08/2024	PRE 100,0%	12,4	10	R\$ 41.459,72	R\$ 41.478,95	R\$ 41.459,72

Imóveis | R\$ 177.726.571,27

Imovel	Detalhes	Quantidade	Custo Aquisicao	Mercado Atual	Tipo Moeda
MARACANAÜ	Maracanaü - José Holanda e Ana Cristina	0	R\$ 42.569.458,28	R\$ 42.569.458,28	BRL
QUIXERAMOBIM	R DR. ANTONIO P. DE MENDONÇA Quixeramobim-CE	0	R\$ 32.100.089,20	R\$ 32.100.089,20	BRL
CANINDÉ	Avenida Perimetral	0	R\$ 25.873.136,29	R\$ 25.873.136,29	BRL
MARANGUAPE	MARANGUAPE	0	R\$ 28.301.514,19	R\$ 28.301.514,19	BRL
ARACATI	Terreno de 848.398,00	0	R\$ 29.299.296,34	R\$ 29.299.296,34	BRL
PARANGABA	Av. Silas Munguba - Matrículas. 52.784, 40.594 e 32.778	0	R\$ 19.583.076,97	R\$ 19.583.076,97	BRL

Cotas | R\$ 904,96

Ativo	Tipo Fundo	Fundo	Cnpj	Quantidade	Valor Cota	Valor Bruto	Tributos	Valor Liquido	Isin	Tipo Moeda
BTG DIG TS S	Fundo RF	BTG PACTUAL TESOIRO SELIC SIMPLES	29562673000117	625,61260000	R\$ 1,45837360	R\$ 912,38	R\$ 7,42	R\$ 904,96	BR057KCTF006	BRL

Provisão a Receber | R\$ 460.723,12

Provisão	Detalhes	Valor	Tipo Moeda
ALUG ACAD RA	Aluguel Imóvel	R\$ 6.428,60	BRL
ALUG JAILTON	Aluguel Imóvel	R\$ 5.600,00	BRL
ALUG LJ CAPR	Aluguel Imóvel	R\$ 571,44	BRL
ALUG MATEUS	Aluguel Imóvel	R\$ 391.752,14	BRL
ALUG S BRANC	Aluguel Imóvel	R\$ 5.627,30	BRL
DIF TXCVM23	Taxa CVM	R\$ 7.963,38	BRL
VAL A ATIVAR	A receber	R\$ 246,45	BRL
VAL A RECEB	A receber	R\$ 42.533,81	BRL

Disponibilidade | R\$ 7.816,81

Data Atual	Instituicao	Saldo	Tipo Moeda
	VORTX	R\$ 7.039,76	BRL
	VORTX 2	R\$ 777,05	BRL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Definições

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles abaixo.

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

" <u>Administrador</u> "	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.819, de 8 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
" <u>ANBIMA</u> "	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
" <u>Ativos de Liquidez</u> "	Significam (a) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; (ii) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM 555 e com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária.
" <u>Ativos Imobiliários</u> "	Significa a aplicação em empreendimentos imobiliários sugeridos pelo Consultor Imobiliário, a critério do Administrador e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, prontos ou serem desenvolvidos, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII.
" <u>Auditor Independente</u> "	Significa a RSM Brasil Auditores Independentes Ltda., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Marquês de São Vicente, nº 182, 2º andar, conjunto 23, inscrita no CNPJ sob nº 16.549.480/0001-84.
" <u>BACEN</u> "	Significa o Banco Central do Brasil.
" <u>B3</u> "	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.
" <u>Capital Autorizado</u> "	Tem o significado atribuído no item "Novas emissões de Cotas, subscrição e integralização", na página 22 deste Prospecto.
" <u>CNPJ</u> "	Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda.
" <u>Consultor Imobiliário</u> "	Significa o Significa a AROEIRA 333 GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA., sociedade com sede na cidade de Eusebio, Estado do Ceará, na Rodovia Quarto Anel Viário, nº 3.333, inscrita no CNPJ sob o nº 37.576.759/0001-27.
" <u>Cotas</u> "	Significam as cotas de emissão do Fundo.
" <u>Cotistas</u> "	Significam os titulares de Cotas do Fundo.
" <u>Custodiante</u> "	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada.

"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Dias Úteis"	Significa qualquer dia, exceto sábados, domingos, feriados nacionais do Brasil ou no Estado ou cidade de São Paulo. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento ou deste Prospecto não sejam Dia Útil, conforme definição acima, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte, sem acréscimo de encargos.
"Distribuição de Rendimentos"	Tem o significado atribuído no item "Política de distribuição de rendimentos", na página 25 deste Prospecto.
"Escriturador"	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada.
"FII"	Significa fundos de investimento imobiliários.
"FIP"	Significa fundos de investimento em participações.
"Fundo"	Significa o AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 44.674.528/0001-11.
"Gestor"	Significa o SONATA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 263, 1º andar, conjunto 11, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 29.996.127/0001-94, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 16.315, de 14 de junho de 2018.
"Instrução CVM 472"	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Lei nº 8.668"	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Outros Ativos"	Significam os seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (ii) cotas de outros FII; (iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (v) letras hipotecárias emitidas por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN; (vi) letras de crédito imobiliário emitidas por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN; e (vii) letras imobiliárias garantidas que possuem, no momento de sua aquisição, classificação de risco (<i>rating</i>), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's.
"Prospecto"	Significa este Prospecto de negociação de Cotas.
"Regulamento"	Significa o instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas realizada por meio de consulta formal, conforme "Termo de Apuração da Consulta

	Formal do Aroeira 333 Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário", de 5 de abril de 2023.
" <u>Remuneração do Consultor Imobiliário</u> "	Tem o significado atribuído no item "Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços", na página 18 deste Prospecto.
" <u>Taxa de Administração</u> "	Tem o significado atribuído no item "Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços", na página 18 deste Prospecto.
" <u>Taxa de Custódia</u> "	Tem o significado atribuído no item "Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços", na página 18 deste Prospecto.
" <u>Taxa de Gestão</u> "	Tem o significado atribuído no item "Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços", na página 18 deste Prospecto.