

# PROSPECTO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 8ª EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO OPEN K ATIVOS E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 32.006.821/0001-21

Registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em 01 de julho de 2019, sob o nº 0319028

Código ISIN: BRARRICTF009

**Tipo ANBIMA:** Gestão Ativa – **Segmento de Atuação:** Títulos e Valores Mobiliários

**Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SER/AUT/FII/PRI/2024/306, em 5 novembro de 2024**

**Administradora**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ/MF nº 36.113.876/0001-91

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102

Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

**Gestora**

**OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**

CNPJ/MF nº 43.231.396/0001-90

Rua Casa do Ator, nº 1.117, 13º andar, conjunto 133-A, Vila Olímpia, CEP 04.546-004

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo



No montante de até

## R\$ 70.000.000,16

(setenta milhões de reais e dezesseis centavos)

A classe única do **OPEN K ATIVOS E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), do Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 175/22**"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 32.006.821/0001-21 ("**Classe Única**" e "**Fundo**", respectivamente), representado por seu administrador, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 ("**Administradora**"). A carteira do Fundo é gerida pela **OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.231.396/0001-90, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Casa do Ator, nº 1.117, 13º andar, conjunto 133-A, Vila Olímpia, CEP 04.546-004, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 19.413, de 22 de dezembro de 2021, ("**Gestora**" e, em conjunto com a Administradora, "**Prestadores de Serviços Essenciais**"). O Fundo é constituído com classe única de cotas, de modo que todas as referências às Cotas do Fundo serão entendidas como referências às Cotas da Classe, e todas as referências ao Fundo serão entendidas como referências à Classe de Cotas. A Oferta (conforme abaixo definida) será realizada no Brasil, sob a coordenação da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, Conjunto 92, 10º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0003-24 ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160/22 (conforme qualificada abaixo) e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Radon - Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 30 de outubro de 2018 ("**Instrumento de Constituição**"), o qual aprovou o regulamento do Fundo, conforme alterado pela última vez em 26 de dezembro de 2023 ("**Regulamento**").

O Fundo foi registrado na CVM em 01 de julho de 2019 sob o nº 0319028. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), em atendimento ao disposto no "Código de Administração e Gestão de Recursos", conforme alterado de tempos em tempos ("**Código ANBIMA**").

A Classe Única do Fundo está realizando a oferta pública de distribuição primária de sua 8ª (oitava) emissão de cotas ("**8ª Emissão**" e "**Oferta**"), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 160/22**"), de até 8.254.717 (oito milhões, duzentas e cinquenta e quatro mil, setecentas e dezesseis) cotas ("**Cotas**"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 8,48 (oito reais e quarenta e oito centavos) por Cota, sem considerar o Custo Unitário (conforme definido adiante) ("**Preço de Emissão**"), e de R\$ 8,75 (oito reais e setenta e cinco centavos), considerando o Custo Unitário ("**Preço de Subscrição**"), perfazendo o montante total de R\$ 70.000.000,16 (setenta milhões de reais e dezesseis centavos) ("**Montante Total da Oferta**"). Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução da CVM nº 160/22, desde que subscritas e integralizadas 117.925 (cento e dezessete mil, noventa e vinte e cinco) Cotas, correspondente a R\$ 1.000.004,00 (um milhão e quatro reais) ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Será outorgada pelo Fundo a possibilidade de colocação de lote adicional ou suplementar, conforme facultado pelos artigos 50 e 51 da Resolução CVM nº 160/22, podendo a quantidade de Cotas, a critério da Gestora e do Coordenador Líder, ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, 2.063.679 (dois milhões, sessenta e três mil, seiscentas e setenta e nove) Cotas ("**Lote Adicional**" e "**Cotas Adicionais**"). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, podendo um único Investidor subscrever a totalidade das Cotas do Fundo.

A realização da Oferta foi autorizada por meio do "*Ato da Instituição Administradora da Classe Única do Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 01 de novembro de 2024.

As Cotas serão registradas para distribuição pública e liquidação perante a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificado, na qualidade de instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração e custódia das Cotas de emissão do Fundo ("**Escrutador**"), além dos serviços de Administradora. As Cotas somente passarão a ser livremente negociadas no ambiente do Escriturador após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**") e do Formulário de Liberação de Negociação devidamente validado pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas.

Este prospecto ("**Prospecto**") contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém, não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua Política de Investimento e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente à Administradora, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada "Identificação das Pessoas Envolvidas" (página 88) deste Prospecto.

**O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS. O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS. ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. SUJETOS DE INVESTIR NAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DE SUA CONDIÇÃO FINANCEIRA E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PREVISTOS NAS PÁGINAS 33 E SEQUINTE DESTE PROSPECTO. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA CONCEDIDO EM 5 DE NOVEMBRO DE 2024. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.**

ADMINISTRADORA

COORDENADOR LÍDER

GESTORA

ASSESSOR LEGAL



A data deste Prospecto é 05 de novembro de 2024.

**AVISOS IMPORTANTES:**

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE, DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR DA CARTEIRA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O ADMINISTRADOR PODE RECEBER REMUNERAÇÃO PELA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO EM QUE O FUNDO APLICA, A QUAL PODE SER DIFERENCIADA EM FUNÇÃO DOS DIVERSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO RECEBENDO APLICAÇÕES.

O GESTOR (E/OU O ADMINISTRADOR) DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES DIREITO DE VOTO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AOS OBJETIVOS E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO, AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

## ÍNDICE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>2. DEFINIÇÕES .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>6</b>  |
| <b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>20</b> |
| 2.2. Apresentação de classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 21        |
| 2.3 Identificação do Público-Alvo .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 22        |
| 2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 22        |
| 2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 23        |
| 2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 23        |
| <b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>24</b> |
| 3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 25        |
| 3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....                                                                                                                                                                                                                               | 28        |
| 3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 28        |
| <b>4. FATORES DE RISCO .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>29</b> |
| 4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 30        |
| <b>5. CRONOGRAMA.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>37</b> |
| 5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 38        |
| 5.1.1 As datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta.....                                                                                                                                                                                                                                                             | 38        |
| 5.1.2. Os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral..... | 40        |
| <b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>42</b> |
| 6.1. 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 .....                                                                                                                                                                                                         | 43        |
| 6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 44        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) ..... | 48        |
| 6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....                                                                                                                                                                                                                   | 48        |
| <b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....</b>                                                                                                                                                                                                                                             | <b>50</b> |
| 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....                                                                                                                                                                                                                                                  | 51        |
| 7.2. Declaração em destaque da Inadequação do Investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....                                                                                                                                          | 51        |
| 7.3. Esclarecimentos acerca dos procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....                                                                                                                 | 51        |
| <b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>54</b> |
| 8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 55        |
| 8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....                                                                                                                                                                              | 56        |
| 8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....                                                                                                                                                                                          | 56        |
| 8.4. Regime de Distribuição.....                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 56        |
| 8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimentos e determinação do preço ou taxa                                                                                                                                                                                                                                  | 56        |
| 8.6. Admissão à negociação em mercado organizado.....                                                                                                                                                                                                                                                                  | 56        |
| 8.7. Formador de mercado.....                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 56        |
| 8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável .....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 56        |
| 8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....                                                                                                                                                                                                                                              | 56        |
| <b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>58</b> |
| 9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....                                                                                                      | 59        |
| <b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>60</b> |
| 10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....                                                                                           | 61        |
| Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 61        |
| Relacionamento da Administradora com a Gestora.....                                                                                                                                                                                                                                                                    | 61        |
| Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 61        |
| Relacionamento do Coordenador Líder com a Gestora.....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 61        |
| Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 62        |
| Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente.....                                                                                                                                                                                                                                                              | 62        |
| Relacionamento entre a Administradora, a Gestora e os Ativos do Fundo .....                                                                                                                                                                                                                                            | 62        |
| <b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>63</b> |
| 11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada                                                                   |           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 64 |
| 11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados. .... | 67 |
| 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 69 |
| 12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: a) Denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e b) Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência .....                                                                                                                                                                                 | 70 |
| 13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 71 |
| 13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 72 |
| 13.2. 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 .....                                                                                                                                                                                                     | 73 |
| 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 76 |
| 14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da administradora e da gestora .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 77 |
| 14.2. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos, etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 77 |
| 14.3. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 77 |
| 14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM .....                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 78 |
| 14.5. Declaração de que o registro do Emissor se encontra atualizado.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 78 |
| 14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160/22, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 78 |
| 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 79 |
| 15.1 Tributação.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 80 |
| Anexo I – Ato do Administrador.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 83 |
| Anexo II – Regulamento Consolidado do Fundo .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 84 |
| Anexo III – Estudo de Viabilidade.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 85 |
| Anexo IV – Informe Anual do Fundo.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 86 |

## **2. DEFINIÇÕES**

---

## DEFINIÇÕES

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

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>"Ações Imobiliárias"</u> :      | Ações de sociedades emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme a Resolução CVM nº 175/22.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>"Administradora"</u> :          | <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002. |
| <u>"ANBIMA"</u> :                  | A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>"Anexo"</u> :                   | Anexo descritivo da Classe, o qual é parte integrante do Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>"Anúncio de Encerramento"</u> : | Anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos do Anexo M da Resolução CVM nº 160/22 (conforme definido abaixo), a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160/22.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>"Anúncio de Início"</u> :       | Anúncio de início de distribuição da Oferta, elaborado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM nº 160/22, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora e da Gestora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM nº 160/22.                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>"Ato do Administrador"</u> :    | O "Ato da Instituição Administradora da Classe Única do Open K Ativos e Recebíveis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pela Administradora em 01 de novembro de 2024.

“Apêndice”:

Apêndice descritivo de cada subclasse ou série de Cotas, conforme aplicável.

“Assembleia” ou “Assembleia Geral de Cotistas”:

A assembleia geral ou especial de Cotistas, conforme aplicável, ordinária ou extraordinária.

“Ativos Alvo” ou “Ativos”:

Ativos financeiros e valores mobiliários relacionados, direta ou indiretamente, a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definidos no Artigo 2º do Anexo ao Regulamento.

“Ativos do Fundo”:

São os Ativos Alvo, as Aplicações Financeiras e os Imóveis que compõem a carteira do Fundo, conjuntamente.

“Aplicações Financeiras”:

Aplicações financeiras não relacionadas a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definido no Artigo 4º do Anexo ao Regulamento.

“Auditor Independente”:

A sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente contratada pelo Fundo para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.

“BACEN”:

O Banco Central do Brasil.

“B3”:

A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 01010-901.

“Capital Autorizado”:

O capital autorizado para novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pela Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), sem considerar o volume captado com a primeira emissão de Cotas.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>Capital Integralizado</u> ":    | Significa o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas no Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| " <u>CEPAC</u> ":                    | Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| " <u>Classe</u> ":                   | Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única da Cotas, todas as referências à Classe serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| " <u>CNPJ/MF</u> ":                  | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| " <u>Código ANBIMA</u> ":            | Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, conforme alterado de tempos em tempos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| " <u>Código Civil Brasileiro</u> ":  | Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| " <u>Contrato de Distribuição</u> ": | O <i>"Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, sob regime de melhores esforços de colocação, da 8ª Emissão de Cotas da Classe do Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário"</i> , celebrado em 05 de novembro de 2024 entre o Fundo, representado pelo Gestor e o Coordenador Líder, com a interveniência e anuência da Administradora, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta. |
| " <u>Coordenador Líder</u> ":        | A <b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, Conjunto 92, 10º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0003-24, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.                                 |

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>Cotas</u> ":                                                                    | Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.                                                                                                                       |
| " <u>Cotistas</u> ":                                                                 | Os titulares de Cotas de emissão do Fundo.                                                                                                                                                                |
| " <u>CRI</u> ":                                                                      | Certificados de recebíveis imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, conforme definição do Artigo 2º, (a), do Anexo ao Regulamento. |
| " <u>Custodiante</u> ":                                                              | A Administradora, acima qualificada.                                                                                                                                                                      |
| " <u>CVM</u> ":                                                                      | A Comissão de Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                        |
| " <u>Data-Base</u> ":                                                                | Significa a data base na qual será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência.                                                                                         |
| " <u>Data da 1ª Integralização de Cotas</u> " ou " <u>Data de Início do Fundo</u> ": | A data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo.                                                                     |
| " <u>Data de Emissão</u> ":                                                          | Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas é a Data de Liquidação da Oferta.                                                                                                        |
| " <u>Data de Liquidação</u> ":                                                       | A data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição celebrados pelos Investidores que tenham subscrito Cotas da 8ª Emissão.                                          |
| " <u>DDA</u> ":                                                                      | Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.                                                                                                                               |
| " <u>Debêntures Imobiliárias</u> ":                                                  | Debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, conforme definidas no Artigo 2º, (g), do Anexo ao Regulamento.                                          |
| " <u>Derivativos</u> ":                                                              | Significa operações com derivativos que podem vir a ser celebradas pelo Fundo exclusivamente para proteção contra as taxas de atualização e/ou correção aplicáveis às obrigações do                       |

Fundo, e sua variação, decorrentes das posições detidas à vista, até o limite dessas, nos termos da política de investimento em derivativos.

"Demais Prestadores de Serviços": Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora, em nome do Fundo, nos termos do Regulamento.

"Dia(s) Útil(eis)": Qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

"Direito de Preferência": Significa o direito de preferência na subscrição de Cotas objeto da pelos atuais Cotistas do Fundo que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo na Data-Base, na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na Data-Base.

"Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional": Significa o direito de subscrição das Sobras conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras e Montante Adicional.

"Distribuição de Rendimentos": É a distribuição de rendimentos do Fundo, realizada na forma e nos termos do Artigo 17 do Anexo ao Regulamento.

"Distribuição Parcial": Será admitida a distribuição parcial de Cotas da 8ª Emissão, desde que subscritas e integralizadas no mínimo no mínimo 117.925 (cento e dezessete mil, noventa e vinte e cinco), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22.

"Emissão" ou "8ª Emissão": A 8ª (oitava) emissão de Cotas do Fundo.

"Escriturador de Cotas" ou "Escriturador": A Administradora, acima qualificada.

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>Estudo de Viabilidade</u> ":        | O estudo de viabilidade elaborado pela Gestora para fins do Anexo C, da Resolução CVM nº 160/22.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| " <u>FIA Imobiliário</u> ":              | Fundo de investimento em ações que invista exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| " <u>FII</u> ":                          | Os Fundos de Investimento Imobiliário.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| " <u>FIDC Imobiliário</u> ":             | Fundo de investimento em direitos creditórios que tenha como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e cujas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, conforme definição do Artigo 2º, (f), do Anexo ao Regulamento.                                                |
| " <u>FIP Imobiliário</u> ":              | Fundo de investimento em participações que tenha como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável.                                                                                                                                                                                           |
| " <u>Fundo</u> ":                        | <b>O OPEN K ATIVOS E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| " <u>Gestora</u> ":                      | <b>OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.</b> , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.231.396/0001-90, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Casa do Ator, nº 1.117, 13º andar, conjunto 133-A, Vila Olímpia, CEP 04.546-004, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 19.413, de 22 de dezembro de 2021, ou a sua sucessora a qualquer título. |
| " <u>IGP-M</u> " ou " <u>IGPM/EGV</u> ": | O Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| " <u>Imóveis</u> ":                      | Bens imóveis que compõem ou poderão compor a carteira do Fundo, conforme definição prevista no Artigo 3º, III, do Anexo ao Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>"Instituições Consorciadas":</u>            | As instituições habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro que aderirem à Oferta por meio da celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado com o Coordenador Líder. |
| <u>"Instituições Participantes da Oferta":</u> | O Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas, quando referidos em conjunto.                                                                                                                                                                                   |
| <u>"Instrução CVM nº 516/11":</u>              | Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.                                                                                                                                                                                              |
| <u>"Instrumento de Constituição":</u>          | O <i>"Instrumento Particular de Constituição do Radon – Fundo de Investimento Imobiliário"</i> , datado de 30 de outubro de 2018, o qual aprovou a constituição e o regulamento do Fundo.                                                                           |
| <u>"Investidores":</u>                         | Os Cotistas do Fundo e os Investidores Qualificados, quando referido em conjunto.                                                                                                                                                                                   |
| <u>"Investidores Qualificados":</u>            | São considerados Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21.                                                                                                                                                              |
| <u>"Lâmina da Oferta":</u>                     | Documento que tem por objetivo resumir as principais características deste Prospecto.                                                                                                                                                                               |
| <u>"Lei nº 8.668/93":</u>                      | A Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                  |
| <u>"Lei nº 9.779/99":</u>                      | A Lei Federal 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                   |
| <u>"Lei nº 11.033/04":</u>                     | A Lei Federal nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.                                                                                                                                                                                               |
| <u>"Lote Adicional" ou "Cotas Adicionais":</u> | A quantidade de Cotas da 8ª Emissão pode, a critério da Gestora e do Coordenador Líder, ser acrescida de até 25% (vinte e cinco por cento).                                                                                                                         |
| <u>"Mercado Secundário":</u>                   | Qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado                                                                                                                                                                                 |

secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3.

"Montante Mínimo da Oferta": O montante mínimo de 117.925 (cento e dezessete mil, noventa e vinte e cinco) Cotas, equivalente a R\$ 1.000.004,00 (um milhão e quatro reais).

"Montante Total da Oferta": O montante de 8.254.717 (oito milhões, duzentas e cinquenta e quatro mil, setecentas e dezessete) Cotas, totalizando o montante de R\$ 70.000.000,16 (setenta milhões de reais e dezesseis centavos), podendo ser diminuído em razão da Distribuição Parcial ou aumentado pelo Lote Adicional.

"Oferta": Oferta pública de distribuição das Cotas da 8ª Emissão da Classe Única do Fundo.

"Outros Títulos Imobiliários": Títulos e valores mobiliários que integram ou podem integrar a carteira do Fundo, conforme definidos no Artigo 2º, (i), do Anexo ao Regulamento.

"Patrimônio Líquido": É a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

"Pedido de Subscrição": Cada formulário específico firmado por Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e durante o Período de Subscrição, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, referente à intenção de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta.

Nos termos da Resolução CVM 27, fica dispensada a apresentação de boletim de subscrição para investidores qualificados que subscreverem cotas da Oferta, vez que a oferta será liquidada por meio do DDA e que o Pedido de Subscrição (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) contém as condições de eficácia de sua ordem, (iii)

possibilita a identificação dos Investidores da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia do Prospecto.

“Período de Distribuição”:

O período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Regulamento.

“Período de Subscrição”:

Corresponde ao período no qual serão recebidos os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento.

“Pessoa(s) Ligada(s)”:

Consideram-se pessoas ligadas: **(i)** a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, de seus administradores e acionistas; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Gestora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e **(iii)** parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“Pessoas Vinculadas”:

Significam os investidores, que sejam considerados pessoas vinculadas, nos termos da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, qualquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Fundo ou da Gestora; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Administradora, ao Fundo ou à Gestora; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), a Administradora, o Fundo ou a Gestora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou

participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Fundo ou da Gestora; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Administradora, pelo Fundo ou pela Gestora, ou por pessoas a eles vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “i” a “iv” anteriores; (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

“Política de Investimento”:

A Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Artigo 3º do Anexo ao Regulamento.

“Prazo de Duração”:

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, conforme previsto no Artigo 1º do Regulamento.

“Preço de Emissão”:

O preço de cada Cotas do Fundo objeto da 8ª Emissão, de R\$ 8,48 (oito reais e quarenta e oito centavos), sem considerar o Custo Unitário.

“Preço de Integralização”:

O preço a ser pago pelo investidor quando da subscrição e integralização das Cotas, equivalente à soma do Preço de Emissão e do Custo Unitário.

“Prestadores de Serviços Essenciais”

A Administradora e a Gestora do Fundo, quando referidas em conjunto.

“Prospecto”:

Este Prospecto do Fundo.

“Público-Alvo”:

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, fundos de investimento, que sejam ou não investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável.

“Regulamento”:

É o regulamento do Fundo devidamente atualizado.

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>"Representante(s) dos Cotistas"</u> : | Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>"Resolução CMN nº 4.373/14"</u> :     | É a Resolução Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre aplicações de investidor não residente no Brasil nos mercados financeiro e de capitais, dentre outras disposições.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>"Resolução CVM nº 11/20"</u> :        | É a Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>"Resolução CVM nº 30/21"</u> :        | É a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>"Resolução CVM nº 160/22"</u> :       | É a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>"Resolução CVM nº 175/22"</u> :       | É a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>"SELIC"</u> :                         | Sistema Especial de Liquidação e Custódia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>"Sobras e Montante Adicional"</u> :   | Significa as Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do Direito de Preferência. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional. |

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>"SPE Imobiliária":</u>                                   | Sociedade cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII, conforme disposto na Resolução CVM nº 175/22.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>"Taxa de Administração":</u>                             | Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 19 do Anexo ao Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>"Taxa de Distribuição Primária" ou "Custo Unitário":</u> | Custo Unitário incidente sobre as Cotas objeto de ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores de Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nos emissão de Cotas. Nesta Oferta, o Custo Unitário, por cota efetivamente integralizada, correspondente a R\$ 0,27 (vinte e sete centavos) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, equivalente a 3,07% (três inteiros e sete centésimos por cento) do Preço de Emissão e destinada ao pagamento dos custos de distribuição primária das Cotas, incluindo, sem limitação, as comissões devidas a distribuidores, os custos de assessoria jurídica, marketing, entre outros, diretamente relacionados à distribuição em questão e a taxa de registro da Oferta na CVM. O Custo Unitário não integra o Preço de Emissão e, portanto, de integralização das Cotas, e será destinada para o pagamento ou o reembolso das despesas incorridas na oferta de cotas do Fundo. Eventuais custos não arcados pelo Custo Unitário serão encargos do Fundo, nos termos do Artigo 34, do Regulamento. Eventual valor remanescente decorrente do pagamento do Custo Unitário pelos investidores, apurado após o pagamento ou o reembolso de todas as despesas da Oferta, tal valor será revertido em benefício do Fundo. |
| <u>"Taxa de Gestão":</u>                                    | Remuneração devida nos termos do Artigo 20 do Anexo ao Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>"Taxa de Performance":</u>                               | Remuneração devida nos termos do Artigo 22 do Anexo ao Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

"Termo de Adesão":

Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Investidor quando da subscrição das Cotas.

## **2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---

## 2.1. Breve descrição da Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, Conjunto 92, 10º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0003-24 ("Coordenador Líder"), de acordo com a Resolução CVM nº 160/22 e a Resolução CVM nº 175/22, nos termos e condições do regulamento do Fundo, constituído em 30 de outubro de 2018, por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Radon – Fundo de Investimento Imobiliário" ("Instrumento de Constituição" e "Fundo", respectivamente), alterado pela última vez em 26 de dezembro de 2023, por meio de procedimento de consulta forma realizado pela Administradora do Fundo ("Regulamento").

A Oferta será conduzida sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, inciso (b), da Resolução CVM nº 160/22 ("Oferta").

## 2.2. Apresentação de classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

O Fundo é constituído com classe única de Cotas ("Classe"), sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas.

A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, de responsabilidade ilimitada, tem prazo de duração indeterminado e é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva série ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos do Artigo 25 do anexo descritivo da Classe, o qual é parte integrante do Regulamento ("Anexo").

As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de Cotas previstas no Anexo. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas do Fundo.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; (b) os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; (c) as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; (d) o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em votação; ou (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

Não se aplica o disposto acima quando: (a) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (e) acima; ou (b) houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em

permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora. Também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404/76.

### **2.3 Identificação do Público-Alvo**

A Oferta será destinada aos Investidores Qualificados, sem prejuízo dos atuais Cotistas do Fundo, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo na Data-Base, os quais poderão exercer o seu Direito de Preferência.

### **2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados**

As Cotas da 8ª Emissão ofertadas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no Mercado Secundário, por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem admitidas na B3.

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional durante o Período de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, e o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 e ao Coordenador Líder, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

### **2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição**

O valor nominal unitário de cada Cota da 8ª Emissão é de R\$ 8,48 (oito reais e quarenta e oito centavos) por Cota ("Preço de Emissão").

O custo unitário de distribuição de cada Cota da 8ª Emissão é de R\$ 0,27 (vinte e sete centavos) por Cota ("Custo Unitário").

O preço a ser pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das Cotas equivalerá à soma do Preço de Emissão e do Custo Unitário. Os valores mencionados acima incluem toda e qualquer

despesa relacionada à constituição do Fundo, à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta a serem arcados pelo Fundo.

## **2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta**

O valor total da oferta é de R\$ 70.000.000,16 (setenta milhões de reais e dezesseis centavos), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão ("Montante Total da Oferta"), sendo admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução da CVM nº 160/22, desde que subscritas e integralizadas 117.925 (cento e dezessete mil, noventas e vinte e cinco) Cotas, correspondente a R\$ 1.000.004,00 (um milhão e quatro reais) ("Montante Mínimo da Oferta").

Será outorgada pelo Fundo a possibilidade de colocação de lote adicional ou suplementar, conforme facultado pelos artigos 50 e 51 da Resolução CVM nº 160/22, podendo a quantidade de Cotas, a critério da Gestora e do Coordenador Líder, ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, 2.063.679 (dois milhões, sessenta e três mil, seiscentas e setenta e nove) Cotas ("Lote Adicional"). As novas Cotas do Lote Adicional ("Cotas Adicionais") conservarão as mesmas características das Cotas, inclusive no tocante a destinação dos recursos.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização da totalidade das Cotas. Caso não seja atingido o Mínimo da Oferta, a Administradora deverá: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o inciso (i).

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

## **2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas**

A quantidade de Cotas da Oferta será de 8.254.717 (oito milhões, duzentas e cinquenta e quatro mil, setecentas e dezessete) Cotas, a serem subscritas e integralizadas pelo Preço de Integralização, devendo alcançar o Montante Mínimo da Oferta, a serem integralizadas à vista, conforme previsto no Regulamento e nos termos do Pedido de Subscrição

### **3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

---

### **3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente**

A Classe tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, fundamentalmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as exigências e disposições relativas à Política de Investimento do Fundo.

A Classe poderá adquirir os seguintes tipos de Ativos:

- (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (b) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI");
- (c) Letras Hipotecárias ("LH");
- (d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG");
- (e) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Resolução CVM 84 de 31 de março de 2022;
- (f) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- (g) Debêntures imobiliárias;
- (h) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios imobiliários 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 ("FIDC"); e
- (i) Demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

Os recursos do Fundo serão aplicados, conforme decisão discricionária da Gestora, objetivando proporcionar rendimentos de longo prazo aos Cotistas, observada a seguinte Política de Investimento:

- I. O Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e/ou (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- II. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do Fundo deverão ser precedidas de análise da Gestora, após a avaliação e validação pela Gestora, a respeito dos referidos Ativos Alvo, devendo, ademais, respeitar a Política de Investimento do Fundo, o enquadramento da carteira do Fundo nos termos do Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

(a) Em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento; e

(b) A Classe Única poderá adquirir e alienar, exclusivamente no mercado primário ou no mercado secundário, Certificados de Recebíveis Imobiliários de classe sênior e/ou subordinada objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, que tenham sido emitidos, estruturados, coordenados ou distribuídos pela Administradora, Gestora e eventual consultor especializado, conforme aplicável, e/ou Pessoas Ligadas, conforme definidas na regulamentação aplicável ("CRI Originados"), conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 26 de agosto de 2021, observados os seguintes critérios de elegibilidade:

- (1) com relação ao intervalo de prazo de vencimento ou duration dos CRIs Originados: Prazo máximo de vencimento de 15 (quinze) dias, com duration máxima de 7 (sete) anos;
- (2) com relação à remuneração dos CRIs Originados: (x) Os indexadores para atualização monetária poderão ser: IGP-M, IPCA, INCC, além de índices pós-fixados relacionados à variação do CDI e prefixados; e (y) Spread mínimo superior a 100 bps em relação à curva de títulos públicos federais com prazos similares aos de duration;
- (3) com relação a faixa ou nível de classificação de risco: Serão adquiridos exclusivamente CRIs Originados classificados por agências de rating no mínimo como BBB (ou equivalente). Em caso de ausência de rating, apenas serão adquiridos CRIs Originados aprovados, pelos menos, em 75% dos níveis de garantia de crédito estipulados pela Gestora e que sejam aprovados pela totalidade dos membros do Comitê de Crédito da Gestora, conforme metodologia adotada e disponibilizada através do link abaixo: <https://arri11.com.br/wp-content/uploads/2023/05/Comite-de-Credito-CACIO.pdf>;
- (4) com relação ao nível de concentração admitido: Serão seguidos os parâmetros previstos na regulamentação em vigor, notadamente no artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175/22 e artigos 44 e 45 do Anexo Normativo I da Resolução da CVM nº 175/22;
- (5) com relação as garantias reais aceitas (indicando tipos e naturezas): As operações deverão conter garantias reais por meio de alienação fiduciária ou hipoteca, cessão de recebíveis, cessão fiduciária de cotas da SPE/devedores e/ou aval;

- (6) os CRIs Originados devem ser ofertados no âmbito de uma oferta regida pela Resolução CVM 160/22 ou no mercado secundário com contraparte central; e
  - (7) as aquisições e alienações dos CRIs Originados para compor a carteira do Fundo deverão ser precedidas de análise da Gestora, devendo verificar o cumprimento de todos os critérios acima listados, sem prejuízo da análise da Administradora.
- (c) Adicionalmente aos critérios acima citados, especificamente para os casos de CRIs Originados ofertados via Resolução CVM nº 160/22, a Classe Única ou outras partes relacionadas ao Fundo só poderão adquirir até 50% (cinquenta por cento) do volume subscrito do CRI Originado;
  - (d) em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
  - (e) O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, e nos demais ativos mencionados no §5º do artigo 40 da Resolução CVM nº 175/22.

III. Conforme as recomendações da Gestora, bem como respeitadas as disposições do Regulamento, do Anexo e da regulamentação aplicável, a Administradora poderá efetuar as aquisições e alienações de Ativos Alvo, independentemente de prévia aprovação em assembleia de cotistas, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do Artigo 3º, III do Regulamento;

Excepcionalmente, e sem prejuízo da Política de Investimento, o Fundo poderá deter imóveis em todo o território nacional, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias ("Imóveis"), além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo com a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

- (a) Cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM nº 175/22;
- (b) Títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;

(c) Certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e

(d) Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Excepcionalmente, por ocasião de emissão de Cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras

Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, a Gestora não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

As Aplicações Financeiras realizadas pelo Fundo não contam com garantia dos prestados de serviço essenciais ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado dos prestadores de serviço essenciais, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o *quórum* estabelecido no Regulamento.

**3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações**

Na data deste Prospecto, não há possibilidade de destinação de recursos da Oferta para a aquisição de Ativos Alvo em situação de conflitos de interesse.

**3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários**

Caso o Montante Total da Oferta não seja atingido, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados, sob a gestão da Gestora em Ativos a serem selecionados de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, sem qualquer ativo específico prioritário.

Na hipótese de distribuição parcial das Cotas da 8ª Emissão, não haverá captação por meio de fontes alternativas, sem prejuízo de novas emissões de Cotas que poderão ser realizadas pelo Fundo no futuro.

#### **4. FATORES DE RISCO**

---

**4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor**

***Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas no Prospecto e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.***

***Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Além disso, dado que o objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio de investimentos em ativos imobiliários, os quais, por definição, são imóveis que apresentam perfil de ativos estressados, o Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos riscos jurídicos associados a essa modalidade de ativos. Mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.***

***Não será devida pelo Fundo, Administradora, Gestora ou coordenadores das ofertas de Cotas do Fundo qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.***

***As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.***

***Não existe qualquer promessa do Fundo, da Administradora e da Gestora acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas Cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.***

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA ABAIXO E NO REGULAMENTO NÃO**

**PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

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

*Ausência de garantia das Cotas.* As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

*Da Responsabilidade dos Cotistas e do Patrimônio Líquido negativo.* Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

*Troca de informações.* Não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

*Interrupção da prestação de serviços.* O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

*Liquidação da Classe.* Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no Anexo. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

*Operações com derivativos.* A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

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

*Risco de Crédito.* Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

*Riscos 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. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

*Risco do Fundo ser genérico.* O Fundo não possui um Ativo Alvo específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Alvo para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não ser encontrados Imóveis e/ou outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

*Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 8ª Emissão do Fundo.* Caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta da 8ª Emissão do Fundo, a Administradora ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

*Risco tributário.* A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

*Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação.* Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

*Riscos jurídicos.* 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

*Risco de desapropriação.* De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de

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

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

*Riscos de despesas extraordinárias.* O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, 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.

*Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas.* Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

*Riscos relativos à aquisição dos Imóveis.* Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias, em decorrência da realização de garantias ou dação em pagamento dos Ativos Alvo. E os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por

seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das Cotas.

*Propriedade das Cotas e não dos imóveis.* Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

*Risco em Função da Dispensa de Registro.* As ofertas do Fundo poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

*Risco Tributários.* O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei Federal nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas.

*Risco relativo aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.* Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI, de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela

companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. Nos casos em que o patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conte com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRI, dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

*Riscos relativos à inexistência de Ativos Alvo e/ou Aplicações Financeiras que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo.* O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras. A ausência de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras elegíveis para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas, ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Administrador

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

*Risco relativo ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos.* Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em Ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das suas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

## **5. CRONOGRAMA**

---

## 5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando:

**5.1.1 As datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta**

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

| #  | Eventos                                                                                                                      | Data       |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1  | • Protocolo B3                                                                                                               | 29/10/2024 |
| 2  | • Divulgação do Ato do Administrador e Fato Relevante;                                                                       | 01/11/2024 |
| 3  | • Protocolo do pedido de registro automático da Oferta junto à CVM;<br>• Divulgação do Anúncio de Início, Prospecto e Lâmina | 05/11/2024 |
| 4  | • Data-Base do Direito de Preferência                                                                                        | 06/11/2024 |
| 5  | • Início do Período de Negociação e Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador                              | 11/11/2024 |
| 6  | • Encerramento do Período de Negociação do DP                                                                                | 21/11/2024 |
| 7  | • Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 (inclusive)                                           | 25/11/2024 |
| 8  | • Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador (inclusive)                                 | 26/11/2024 |
| 9  | • Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador                                                       | 27/11/2024 |
| 10 | • Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência                                 | 28/11/2024 |
| 11 | • Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador             | 29/11/2024 |
| 12 | • Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3                         | 04/12/2024 |

|           |                                                                                                                            |            |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>13</b> | • Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador             | 05/12/2024 |
| <b>14</b> | • Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador                                               | 11/12/2024 |
| <b>15</b> | • Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional | 12/12/2024 |
| <b>16</b> | • Início do Período de Subscrição                                                                                          | 13/12/2024 |
| <b>17</b> | • Encerramento do Período de Subscrição                                                                                    | 02/05/2025 |
| <b>18</b> | • Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta                                                         | 05/05/2025 |

- (1) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.
- (2) As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.
- (3) Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início ("Anúncio de Início").

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

**Administradora:**

<https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=18811&busca=open&typo=fundos> (neste website clicar em "Documentos", em "8ª Emissão" e então escolher o documento desejado)

**Coordenador Líder:**

<https://www.genialinvestimentos.com.br/onde-investir/renda-variavel/ofertas-publicas/listagem-de-ofertas/page/1/> (neste website, localizar "Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – FII – 8ª Emissão", clicar em "+" e então localizar o "Prospecto", "Lâmina da Oferta" ou a opção desejada).

**Gestora:**

<https://openkapital.com.br/#fundos> (neste website clicar em "ARRI11" e então escolher o documento desejado)

**CVM:**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", no menu à esquerda, em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Consulta de Informações", procurar pelo "Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário" na coluna "Emissor", selecionar "Cotas de FII" na coluna "Valor Mobiliário", clicar sobre o ícone "Filtrar", posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna "Ações", e, localizar o "Prospecto" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

**Fundos.net (administrado pela B3):**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário", clicar sobre o botão "Continuar" e sobre "Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui", ao final da página para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Prospecto" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

**5.1.2. Os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.**

As Cotas da 8ª Emissão serão objeto de distribuição nos termos da Resolução CVM nº 160/22 e das disposições do Regulamento referentes às ofertas públicas de Cotas do Fundo, sob o regime de Registro Automático. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas na 8ª Emissão é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início de distribuição, observado o disposto da Resolução CVM nº 160/22.

No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Pedido de Subscrição, que conterá todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização. E, cada subscritor se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto.

A quantidade de Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento de cada Investidor serão informados ao Investidor, até a Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo a integralização das Cotas ser feita conforme descrito abaixo, limitado à quantidade de Cotas prevista no Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das

Cotas. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão, à B3, das ordens acolhidas por meio dos Pedidos de Subscrição.

Os Investidores deverão efetuar o pagamento do valor de integralização das Cotas à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado os respectivos Pedidos de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo o pagamento pontual por um Investidor, o respectivo Pedido de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha sido realizado.

Até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Pedidos de Subscrição tenham sido realizados, entregará a cada Investidor os recibos de Cotas por ele subscritas, ressalvadas as possibilidades de desistência e de cancelamento previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta" do Prospecto.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160/22, o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento da Oferta e todos os atos de aceitação serão cancelados. Caso a Oferta seja suspensa, o Coordenador Líder deverá comunicar os Investidores para que, em até 05 (cinco) Dias Úteis da comunicação, informe sua decisão de desistência, ou não, à Oferta. Tanto no caso de cancelamento, quanto no caso de desistência da Oferta, o Investidor que já tiver aceitado a Oferta terá os valores investidos integralmente restituídos.

## **6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS**

---

**6.1. 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**

A tabela abaixo indica a cotação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

| <b>Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 28/12/2023)</b> |                        |                        |                        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Valor de negociação por cota<sup>4</sup> (em Reais)</b>   |                        |                        |                        |
| <b>Data</b>                                                  | <b>Mín<sup>3</sup></b> | <b>Máx<sup>1</sup></b> | <b>Méd<sup>2</sup></b> |
| 2023                                                         | R\$ 8,06               | R\$ 9,43               | R\$ 8,86               |
| 2022                                                         | R\$ 8,70               | R\$ 10,19              | R\$ 9,43               |
| 2021                                                         | R\$ 8,95               | R\$ 11,39              | R\$ 9,92               |
| 2020                                                         | R\$ 5,40               | R\$ 10,80              | R\$ 8,59               |
| 2019                                                         | R\$ 10,00              | R\$ 10,30              | R\$ 10,10              |

Fonte: B3

<sup>1</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

<sup>2</sup> Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

<sup>3</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota

<sup>4</sup> Considerado o desdobramento das cotas ocorrido em 09/08/2022 na proporção de 1:10.

| <b>Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 30/09/2024)</b> |                        |                        |                        |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Valor de negociação por cota<sup>4</sup> (em Reais)</b>       |                        |                        |                        |
| <b>Data</b>                                                      | <b>Mín<sup>3</sup></b> | <b>Máx<sup>1</sup></b> | <b>Méd<sup>2</sup></b> |
| 3º Trimestre/2024                                                | R\$ 8,76               | R\$ 9,17               | R\$ 9,02               |
| 2º Trimestre/2024                                                | R\$ 8,99               | R\$ 9,21               | R\$ 9,10               |
| 1º Trimestre/2024                                                | R\$ 8,90               | R\$ 9,30               | R\$ 9,12               |
| 4º Trimestre/2023                                                | R\$ 8,68               | R\$ 9,08               | R\$ 8,85               |
| 3º Trimestre/2023                                                | R\$ 8,62               | R\$ 9,28               | R\$ 8,92               |
| 2º Trimestre/2023                                                | R\$ 8,06               | R\$ 8,93               | R\$ 8,52               |
| 1º Trimestre/2023                                                | R\$ 8,33               | R\$ 9,43               | R\$ 9,13               |
| 4º Trimestre/2022                                                | R\$ 8,88               | R\$ 9,40               | R\$ 9,10               |
| 3º Trimestre/2022                                                | R\$ 8,70               | R\$ 9,50               | R\$ 9,19               |
| 2º Trimestre/2022                                                | R\$ 9,39               | R\$ 9,88               | R\$ 9,58               |
| 1º Trimestre/2022                                                | R\$ 9,60               | R\$ 10,19              | R\$ 9,89               |

Fonte: B3

<sup>1</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

<sup>2</sup> Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

<sup>3</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota

<sup>4</sup> Considerado o desdobramento das cotas ocorrido em 09/08/2022 na proporção de 1:10.

| Cotações Mensais - Últimos Seis Meses (até 30/09/2024) |                  |                  |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Valor de negociação por cota (em Reais)                |                  |                  |                  |
| Data                                                   | Mín <sup>3</sup> | Máx <sup>1</sup> | Méd <sup>2</sup> |
| Setembro/2024                                          | R\$ 8,76         | R\$ 9,02         | R\$ 8,94         |
| Agosto/2024                                            | R\$ 8,99         | R\$ 9,09         | R\$ 9,04         |
| Julho/2024                                             | R\$ 9,00         | R\$ 9,17         | R\$ 9,07         |
| Junho/2024                                             | R\$ 8,99         | R\$ 9,18         | R\$ 9,05         |
| Maio/2024                                              | R\$ 9,02         | R\$ 9,11         | R\$ 9,08         |
| Abril/2024                                             | R\$ 9,07         | R\$ 9,21         | R\$ 9,16         |

Fonte: B3

<sup>1</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

<sup>2</sup> Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

<sup>3</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota

## 6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Conforme disposto no Regulamento, as novas Cotas subscritas, no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência.

Os Cotistas do Fundo, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo na Data-Base, terão o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,53831671494, observados os termos e condições descritos no Prospecto e demais documentos da Oferta. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, observados os prazos e procedimentos do Escriturador.

O Período de Exercício do Direito de Preferência não será inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data de início do período de exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no cronograma da Oferta disponível na página 43 deste Prospecto.

A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no cronograma descrito neste Prospecto, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do Pedido de Subscrição assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, conforme os dados abaixo para contato:

Para esclarecer dúvidas ou obter mais informações:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca,

Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.640-102

Email: [ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br) e [sqescrituracao@oliveiratrust.com.br](mailto:sqescrituracao@oliveiratrust.com.br)

Telefone: (21) 3514-0000

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na seção “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 52 deste Prospecto.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme constante no Cronograma Estimativo, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência nos locais descritos no art. 13 da Resolução CVM 160, conforme indicados na seção “Identificação das Pessoas Envolvidas” na página 88 deste Prospecto, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão disponibilizadas para o exercício do Direito de Subscrição das Sobras.

A cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência será conferido o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão

entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme o cronograma descrito neste Prospecto, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, ou junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, se tem interesse na subscrição de Montante Adicional equivalente às Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras.

Findo o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e que tenham assim declarado intenção de exercer direito de subscrição do Montante Adicional. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada até a Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas após o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício de Subscrição de Sobras e Montante Adicional nos locais descritos no art. 13 da Resolução CVM 160, conforme indicados na seção “Identificação das Pessoas Envolvidas” na página 88 deste Prospecto, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores durante o período da Oferta.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido o Montante Mínimo da Emissão, caso o Montante Mínimo da Emissão não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160 e observado o procedimento previsto no Prospecto, o Investidor e o Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, poderá, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) ao Montante Inicial da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Emissão e menor que o Montante Inicial da Emissão. No caso do item (ii) acima, o Investidor e o Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a

condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento e do Pedido de Subscrição, conforme o caso. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta.

Os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiros – SPB, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Investimentos Temporários”). Tais valores serão escriturados separadamente das demais aplicações do Fundo até o encerramento da distribuição, nos termos do artigo 27, parágrafo 1º, da parte geral da Resolução CVM 175.

Caso, ao final da Oferta, não seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, os valores até então integralizados por Cotista que tenha exercido seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será divulgado pela Administradora. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, conforme descrito neste item, os Cotistas deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras.

No ato de subscrição de Cotas, cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, e Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional deverá assinar o respectivo Pedido de Subscrição, que especificará as condições de integralização, e que será autenticado pelo Coordenador Líder, conforme poderes outorgados pela Administradora no Contrato de Distribuição, do qual constarão, entre outras informações: (i) nome e qualificação do subscritor; (ii) número de cotas subscritas; (iii) preço de integralização e valor total a ser integralizado; e (iv) condições para integralização de cotas.

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional durante o Período de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota, correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cota ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até o último dia do mês em que ocorrer tal integralização. Adicionalmente, a partir do último dia do mês em que ocorrer a integralização das Cotas (exclusive) e da conversão do recibo de Cota devido pelo o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional durante o Período de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

**6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

| Cenários | Quantidade de Cotas Emitidas | Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta | Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$) | Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$) | Percentual de Diluição (%) |
|----------|------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1        | 117.925                      | 19.764.811                                 | 169.402.865,21                                                                | 8,57                                                                          | 0,59%                      |
| 2        | 8.254.717                    | 27.901.603                                 | 238.402.861,37                                                                | 8,54                                                                          | 29,58%                     |

(\*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 25 de outubro de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

**Cenário 1:** Considera a distribuição do Montante Mínimo da Emissão, descontados os custos previstos na tabela de custos da Oferta na Seção “Termos e Condições da Oferta - Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 77 deste Prospecto.

**Cenário 2:** Considera a distribuição do Montante Inicial da Emissão, descontados os custos previstos na tabela de custos da Oferta na Seção “Termos e Condições da Oferta - Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 77 deste Prospecto.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 25 de outubro de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.**

**6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.**

O preço unitário de colocação das Cotas é R\$ 8,48 (oito reais e quarenta e oito centavos) por Cota, fixado pela Administradora, após ouvida recomendação da Gestora, nos termos do Artigo 15, I, do Anexo do Regulamento. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do Regulamento, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, após ouvidas as recomendações da Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).

## **7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**

---

### **7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas**

As Cotas da 8ª Emissão não estarão sujeitas às restrições de negociação entre investidores em geral.

### **7.2. Declaração em destaque da Inadequação do Investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado**

O investimento em Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de FII encontram baixa ou nenhuma liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado organizado de valores mobiliários. Além disso, os FII que têm a forma de condomínio fechado, como o Fundo, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 33 a 40 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Além disso, dado que o objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio de investimentos em Ativos, os quais, por definição, são imóveis que apresentam perfil de ativos estressados, o Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos riscos jurídicos associados a essa modalidade de ativos, um investimento que é considerado inadequado para investidores que não estão dispostos a correr esses riscos.

**O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.**

### **7.3. Esclarecimentos acerca dos procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor**

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM nº 160/22, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta, sendo certo que a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Adicionalmente, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora e a Gestora, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Administradora e pela Gestora, não sendo necessário requerer junto a CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no §9º do art. 67 da Resolução CVM nº 160/22 e no art. 69, § 2º da mesma norma.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM nº 160/22, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, conforme os artigos 68 a 69 da Resolução CVM nº 160/22, a divulgação acerca da modificação da Oferta será realizada pelo Coordenador Líder através dos mesmos meios de comunicação a serem utilizados para divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, de forma que o Coordenador Líder deverá se acautelar e certificar, no momento do recebimento da manifestação do respectivo Investidor, de que ele está ciente das novas condições da Oferta.

Na hipótese prevista acima, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 69 da Resolução CVM nº 160/22, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados pelo Coordenador Líder a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

O disposto no parágrafo acima não se aplica à hipótese de que trata o § 8º do art. 67 da Resolução CVM nº 160/22 (melhora nas condições da Oferta), entretanto a SRE pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

No caso de modificação que demande aprovação prévia e que comprometa a execução do cronograma, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM nº 160/22, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM nº 175/22, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM nº 160/22, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM nº 160/22 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que

tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do art. 71 da Resolução CVM nº 160/22 ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do art. 68 da Resolução CVM nº 160/22, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento ou revogação da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos será devolvido ao Investidor o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da comunicação do cancelamento da Oferta.

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

Caso findo o Prazo de Colocação, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e será devolvido aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas, o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM nº 160/22, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM nº 160/22, as quais são inafastáveis.

## **8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---

### **8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida**

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Emissão. Observada a colocação do Montante Mínimo da Emissão, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante até o encerramento da Oferta deverão ser canceladas pela Administradora. Caso o Montante Mínimo da Emissão não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160 e observado o procedimento previsto neste Prospecto, o Investidor e o Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, poderá, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) ao Montante Inicial da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Emissão e menor que o Montante Inicial da Emissão.

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

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada.

Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Emissão, mas inferior ao Montante Inicial da Emissão, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os procedimentos para restituição de valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial.

## **8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores**

A Oferta é destinada aos atuais Cotistas do Fundo, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo na Data-Base (conforme abaixo definida), e aos Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento.

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

A 8ª Emissão, objeto da Oferta, foi aprovada por meio do Ato do Administrador, datado de 01 de novembro de 2024, cuja cópia encontra-se anexa a este Prospecto.

O Fundo será registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

## **8.4. Regime de Distribuição**

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas.

## **8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimentos e determinação do preço ou taxa**

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pela Gestora.

## **8.6. Admissão à negociação em mercado organizado**

As Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem admitidas na B3.

## **8.7. Formador de mercado**

O Fundo não contratou Formador de Mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro, conforme previsto no Regulamento ("Formador de Mercado").

## **8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável**

Não será firmado contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez pelo Fundo.

## **8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

A Aplicação Mínima Inicial por Investidor é de 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R\$ 8,48 (oito reais e quarenta e oito centavos) por investidor.

## **9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

---

**9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração**

O Estudo de Viabilidade constante no Anexo III deste Prospecto foi elaborado pela Gestora e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas, bem como apresentar uma visão geral sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário.

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM nº 160/22 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

**NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.**

## **10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES**

---

### **10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta**

Acerca do relacionamento entre as partes, sabe-se que, além daquele referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Administradora, com a Gestora, com o Coordenador Líder, com o Escriturador, com o Custodiante ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pela Administradora, pela Gestora e/ou pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

#### **Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder**

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

A Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

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

#### **Relacionamento da Administradora com a Gestora**

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

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento geridos pela Gestora, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com a Gestora.

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

#### **Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente**

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

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

#### **Relacionamento do Coordenador Líder com a Gestora**

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

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

#### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente**

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

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

#### **Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente**

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

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

#### **Relacionamento entre a Administradora, a Gestora e os Ativos do Fundo**

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora, a Administradora ou suas Partes Relacionadas.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

#### **Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22 e do Regulamento.

## **11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

---

**11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução**

### **Contrato de Distribuição**

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo (representado pela Gestora) e o Coordenador Líder para disciplinar a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e da Administradora.

A Oferta será distribuída pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação, aos Investidores Qualificados.

O Coordenador Líder não será obrigado a subscrever as Cotas, sendo somente responsável pela colocação das Cotas, sob regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do art. 70, § 4º, da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição em relação ao Coordenador Líder decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no art. 58 da Resolução CVM 160 importa no cancelamento do registro da Oferta.

### **Condições Precedentes da Oferta**

Condições Precedentes. O cumprimento, pelo Coordenador Líder, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição é inteiramente condicionado ao cumprimento e à satisfação da totalidade das seguintes condições, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Condições Precedentes**"):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços previstos no Contrato de Distribuição;
- (ii) manutenção do registro da Gestora perante a CVM, bem como disponibilização de seu formulário de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;
- (iii) negociação, preparação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Contrato de Distribuição, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes ("**Documentos da Oferta**");
- (iv) obtenção, pelo Fundo, de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais, governamentais e regulamentares que sejam consideradas necessárias à celebração, validade,

boa ordem, transparência, eficácia e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos nos Documentos da Oferta, sempre em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável;

- (v) obtenção de registro das Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes de bolsa administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);
- (vi) fornecimento pela Gestora, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (vii) aceitação por parte do Coordenador Líder, da contratação de todos os prestadores de serviços necessários para boa estruturação e execução da Emissão, nos termos aqui apresentados;
- (viii) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Classe Única e/ou da Gestora, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (ix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora condição fundamental de funcionamento;
- (x) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e constantes nos Documentos da Oferta sejam verdadeiras, completas, suficientes e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa ou identificação de qualquer incongruência nas informações fornecidas ao Coordenador Líder pela Gestora que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação da Gestora; (b) pedido de autofalência da Gestora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, que impacte a Oferta no entendimento do Coordenador Líder; ou (e) ingresso da Gestora em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xii) cumprimento pela Gestora de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição

e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

- (xiii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei Federal nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, a Lei Federal nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a *FCPA - Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act* (em conjunto, as "**Leis Anticorrupção**") pela Gestora e/ou qualquer sociedade do seus respectivos grupos econômico e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xiv) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora;
- (xv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar materialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério do Coordenador Líder;
- (xvi) adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (xvii) rigoroso cumprimento pela Gestora e/ou qualquer sociedade dos seus respectivos grupos econômicos da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios ("**Legislação Socioambiental**"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais. A Gestora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xviii) que a operação seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários;
- (xix) aprovação da operação pelos comitês internos do Coordenador Líder; e

- (xx) demais condições que se façam necessárias para a perfeita realização da Oferta, levando em consideração as responsabilidades e deveres de todas as partes envolvidas.

A renúncia ou a concessão de prazo adicional concedida pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento pela Gestora e/ou pelo Fundo de suas respectivas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Emissão e a Oferta não serão efetivadas e não produzirão efeitos com relação a quaisquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora em reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, incluindo os Encargos do Fundo suportados pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido).

**11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.**

| <b>Comissões e Despesas <sup>(1)</sup></b> | <b>Custo Total da Oferta (R\$)</b> | <b>% em Relação ao Preço de Emissão Cota da 8ª Emissão</b> |
|--------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Comissão de Estruturação                   | 110.000,00                         | 0,1257%                                                    |
| Tributos Comissão de Estruturação          | 11.748,75                          | 0,0134%                                                    |
| Comissão de Distribuição                   | 2.187.499,95                       | 2,5000%                                                    |
| Tributos Comissão de Distribuição          | 233.640,01                         | 0,2670%                                                    |
| Comissão de Sucess Fee                     | 0,00                               | 0,0000%                                                    |
| Tributos Comissão de Sucess Fee            | 0,00                               | 0,0000%                                                    |
| <b>Total de Comissionamento</b>            | <b>2.542.888,71</b>                | <b>2,9062%</b>                                             |
| Advogados                                  | 27.250,00                          | 0,0311%                                                    |
| Taxa de Registro CVM                       | 27.085,79                          | 0,0310%                                                    |
| Taxas B3                                   | 92.364,52                          | 0,1056%                                                    |

|                                                  |                     |                |
|--------------------------------------------------|---------------------|----------------|
| Despesas de marketing,<br>Roadshow e Publicações | 0,00                | 0,0000%        |
| <b>Total</b>                                     | <b>2.689.589,03</b> | <b>3,0738%</b> |

(1) Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Total acrescido do Lote Adicional, porém, sem considerar o Custo Unitário.

## **12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS**

---

**12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: a) Denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e b) Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência**

O Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta, razão pela qual não foram apresentados os dados solicitados neste item.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO “3.1 EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE” NA PÁGINA 28 DESTE PROSPECTO.**

### **13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS**

---

### 13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

O Regulamento do Fundo, é incorporado por referência a este Prospecto.

Na tabela abaixo estão indicados, por referência, as informações mínimas que devem estar presente no Regulamento do Fundo, conforme previsão constante do artigo 11 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22:

| INFORMAÇÕES MÍNIMAS DO ARTIGO 11 DO ANEXO NORMATIVO III DA RESOLUÇÃO CVM 175                                                                                                                                                               | LOCALIZAÇÃO NO REGULAMENTO       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| O objeto do fundo, definindo, com clareza, os segmentos em que atuará e a natureza dos investimentos ou empreendimentos imobiliários que poderão ser realizados;                                                                           | Art. 2º do Anexo                 |
| A política de investimento a ser adotada pelo administrador contendo no mínimo:                                                                                                                                                            | Art. 3º do Anexo                 |
| a) A descrição do objetivo fundamental dos investimentos a serem realizados (ganho de capital, obtenção de renda ou ambos), identificando os aspectos que somente poderão ser alterados com prévia anuência dos cotistas;                  | Art. 2º do Anexo                 |
| b) A especificação do grau de liberdade que o administrador se reserva no cumprimento da política de investimento, indicando a natureza das operações que fica autorizado a realizar independentemente de prévia autorização dos cotistas; | Art. 3º do Anexo                 |
| c) Os ativos que podem compor o patrimônio do fundo e os requisitos de diversificação de investimentos;                                                                                                                                    | Art. 3º e 4º do Anexo            |
| d) A possibilidade de o fundo contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo, caso autorizada no regulamento;                        | Art. 4º, V, do Anexo             |
| e) A possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais; e                                                                                                                                                                      | Art. 11, §1º                     |
| f) Localização geográfica das áreas em que o fundo pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, se aplicável;                                                                                                                    | Art. 3º, IV, do Anexo            |
| O prazo de duração do fundo;                                                                                                                                                                                                               | Art. 1º                          |
| Taxas de administração e desempenho, se for o caso;                                                                                                                                                                                        | Art. 19 do Anexo                 |
| Taxas de ingresso, ou critérios para sua fixação, se for o caso;                                                                                                                                                                           | Art. 16 do Anexo                 |
| Número de cotas a serem emitidas e sua divisão em séries, se for o caso;                                                                                                                                                                   | Art. 15 do Anexo                 |
| Possibilidade ou não de realização de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição;                                                                                                               | Art. 15, VI, do Anexo            |
| Possibilidade ou não de futuras emissões de cotas e, se for o caso, autorização para a emissão de novas cotas a critério do administrador, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento;               | Art. 15, <i>caput</i> , do Anexo |
| Critérios para a subscrição de cotas por um mesmo investidor;                                                                                                                                                                              | N/A                              |
| Data de encerramento do exercício social;                                                                                                                                                                                                  | Art. 34                          |

| INFORMAÇÕES MÍNIMAS DO ARTIGO 11 DO ANEXO NORMATIVO III DA RESOLUÇÃO CVM 175                                                                                                                                                                                                            | LOCALIZAÇÃO NO REGULAMENTO   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Política de distribuição de rendimentos e resultados;                                                                                                                                                                                                                                   | Art. 17 do Anexo             |
| Qualificação do administrador;                                                                                                                                                                                                                                                          | Art. 1º, §1º                 |
| Obrigações e responsabilidades do administrador, em especial quanto àquelas previstas no art. 32 e seguintes, bem como seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo;                                                  | Art. 6º, §1º                 |
| CrITÉrios para a remuneração do administrador;                                                                                                                                                                                                                                          | Art. 19 do Anexo             |
| Modo de convocação, competência, quórum de instalação e de deliberação da assembleia geral, assim como as formas de representação dos cotistas;                                                                                                                                         | Art. 18 e seguintes          |
| Modo e as condições de dissolução e liquidação do fundo, inclusive no tocante à forma de partilha do patrimônio entre os cotistas e à amortização programada das cotas, se for o caso;                                                                                                  | Art. 25 e seguintes do Anexo |
| Percentual máximo de cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento em que o fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, indicando inclusive as consequências tributárias; | Art. 14, I, do Anexo         |
| Prazo máximo para a integralização ao patrimônio do fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas, se for o caso;                                                                                                                                                            | Art. 13, §3º, do Anexo       |
| Descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas;                                                                                                                              | Art. 14 do Anexo             |
| Exercício do direito de voto em participações societárias do fundo;                                                                                                                                                                                                                     | Art. 7º                      |
| Regras e prazos para chamadas de capital, observado o previsto no compromisso de investimento;                                                                                                                                                                                          | N/A                          |
| A contratação de formador de mercado para as cotas do FII, se for o caso; e                                                                                                                                                                                                             | Art. 3º, III                 |
| Número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral e respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, ressalvado o disposto no art. 25, § 2º, da Resolução.                                                                     | Art. 29                      |

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 "Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

O Regulamento consta, ainda, do Anexo II deste Prospecto.

### **13.2. 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**

### **Demonstrações financeiras e informes**

As informações referentes à situação financeira do Fundo, incluindo as demonstrações financeiras, os informes mensais e trimestrais, nos termos da Resolução CVM 175, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- **CVM:**

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Fundos de Investimento" e "Fundos Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundos de Investimento Imobiliário"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal", "Informe Trimestral" ou "Informe Anual", a opção de download do documento no campo "Ações").

- **Fundo:**

<https://arri11.com.br> (neste website selecionar "Documentos" e então localizar as Demonstrações Financeiras, após divulgadas).

O Fundo tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas. O primeiro exercício social do Fundo foi encerrado em 31 de dezembro de 2019.

As demonstrações financeiras do Fundo são auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. A Administradora contratou o Auditor Independente, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

### **Informações da Gestora e Administradora**

As informações referentes à Gestora e à Administradora, incluindo respectivos formulários de referência, são incorporadas por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- **CVM:**

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Administradores de Carteira" e "Formulário de Referência de Administradores de Carteira"; digitar o CNPJ da Administradora no primeiro campo disponível e selecionar o item desejado).

- **Administrador:**

<https://ri.oliveiratrust.com.br/> (neste website, localizar o "Formulário de Referência").

- **Gestora:**

<https://openkapital.com.br/> (neste website, clicar em "Documentos" e em seguida localizar "Formulário de Referência").

#### **14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**

---

**14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da administradora e da gestora**

*Administradora*

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,**

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca

Cidade do Rio de Janeiro, RJ – CEP 22.640-102

At.: Paulo Sá / Vinícius Vilhena

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Website: <https://www.oliveiratrust.com.br/>

*Gestora*

**OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.,**

Rua Casa do Ator, nº 1.117, 13º andar, conjunto 133-A, Vila Olímpia

Cidade de São Paulo, SP – CEP 04.546-004

At.: Fabio Cruz

Tel.: (11) 2359-6456

E-mail: arri11@arri11.com.br

Website: [www.arri11.com.br](http://www.arri11.com.br)

**14.2. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos, etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto**

*Assessor Legal*

**BCA ADVOGADOS**

Avenida São Gabriel, 149, 3º andar

Itaim Bibi, São Paulo, SP – CEP 01435-001

At.: Gustavo Rosetti

Tel.: (11) 97243-5869

E-mail: [g.rosetti@bcalex.com.br](mailto:g.rosetti@bcalex.com.br)

*Coordenador Líder*

**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, Conjunto 92, 10º andar, parte,

Itaim Bibi, CEP 04538-132

At.: Estruturação / Jurídico IB

Tel.: +55 (11) 3206-8000

E-mail: [estruturacao@genial.com.vc](mailto:estruturacao@genial.com.vc) / [juridico-ib@genial.com.vc](mailto:juridico-ib@genial.com.vc)

Website: <https://www.genialinvestimentos.com.br/>

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

*Auditor Independente*

BDO Brazil

Endereço: Avenida Barão de Tefé, 27, 9º andar, CEP. 20220-460 - Rio de Janeiro / RJ

At.: Patricia Hanzelmann

Tel.: (21) 2210 5166

E-mail: [patricia.hanzelmann@bdo.com.br](mailto:patricia.hanzelmann@bdo.com.br)

Website: [www.bdo.com.br](http://www.bdo.com.br)

**14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM**

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos a respeito do Fundo e sobre a Oferta, bem como a obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, poderão ser obtidos junto à Administradora, ao Coordenador Líder e à Gestora, cujos endereços comerciais, endereços eletrônicos e telefones para contato encontram-se indicados acima.

**14.5. Declaração de que o registro do Emissor se encontra atualizado**

Para os fins da Resolução CVM nº 160/22, a Administradora declara que o Fundo se encontra devidamente registrado perante a CVM.

**14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160/22, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto**

A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160/22.

Neste sentido, a Administradora declarou, conforme exigido pelo art. 24, da Resolução CVM nº 160/22, que é o responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a oferta pública de distribuição.

O Coordenador Líder declarou, conforme exigido pelo art. 24 da Resolução CVM nº 160/22, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade econômico-financeira, se aplicável, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

## **15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**

---

## **15.1 Tributação**

### **Regras de Tributação do Fundo**

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

#### **Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo**

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei Federal nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- I - Possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas;
- II - As Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido ao quotista que for pessoa física, titular de quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima. Já quanto à alínea “b” citada acima, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

#### **Tributação Aplicável ao Fundo**

##### IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

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

### Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei Federal n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os FII são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Resolução CVM nº 175/22 e demais regras aplicáveis.

O veículo fundo imobiliário é isento de impostos tais como PIS, COFINS e IR. O Imposto de Renda incide somente sobre as receitas financeiras decorrente das aplicações do caixa do Fundo.

Para possuir tal benefício tributário, o Fundo deve:

- (i) Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (ii) O Fundo não pode investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

### **Outras Considerações**

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista

que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do fundo, conforme destacado em "Fatores de Risco".

### **Anexo I – Ato do Administrador**

*(Ato do Administrador integralmente reproduzido nas páginas abaixo)*

**Anexo II – Regulamento Consolidado do Fundo**  
*(Regulamento consolidado integralmente reproduzido nas páginas abaixo)*

**Anexo III – Estudo de Viabilidade**  
*(Estudo de Viabilidade integralmente reproduzido nas páginas abaixo)*

**Anexo IV – Informe Anual do Fundo**  
*(Informe Anual integralmente reproduzido nas páginas abaixo)*