

ESTE PROSPECTO DE LISTAGEM NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE A OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO FOI ENCERRADA EM 28 DE FEVEREIRO DE 2018, E FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DE REGISTRO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 476, E A OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO FUNDO FOI ENCERRADA EM 17 DE OUTUBRO DE 2024, E FOI REALIZADA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PERANTE A CVM, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160. ESTE PROSPECTO É DIVULGADO VISANDO A LIBERAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO À NEGOCIAÇÃO ENTRE INVESTIDORES EM GERAL, NO MERCADO SECUNDÁRIO.

**PROSPECTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST RE I**

CNPJ nº 28.693.595/0001-27

Registrado na CVM sob o código 317079, em 13 de outubro de 2017

Código ISIN das Cotas do Fundo: BRWTSPCTF002

Código de Negociação das Cotas na B3: WTSP11

Tipo ANBIMA: FII de Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Multicategoria

Administrador

OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO

CNPJ nº 78.632.767/0001-20

Avenida Paulista nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º, 7º e 11º andares, São Paulo – SP, CEP 01310-919

Gestor

FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 01.861.016/0001-51

Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, São Paulo – SP, CEP 04530-001



O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST RE I**, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 28.693.595/0001-27 (“**Fundo**”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei nº 8.668**”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com prazo de duração indeterminado, e é administrado pela **OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional da atividade de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º, 7º e 11º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20 (“**Administrador**”), e gerido pela **FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de recursos, nos termos do Ato Declaratório nº 4.407, expedido em 18 de julho de 1997, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51, responsável pela gestão da carteira de ativos do Fundo (“**Gestor**”), prestadores de serviços essenciais do Fundo.

O Fundo foi regularmente constituído pelo Administrador por meio do *Instrumento Particular de Constituição*, celebrado em 18 de setembro de 2017, devidamente registrado, em 18 de janeiro de 2018, sob o nº 1.830.277, perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e está sujeito aos termos e condições previstos em seu regulamento, cuja versão em vigor é datada de 27 de agosto de 2024 (“**Regulamento**”).

O Fundo teve seu registro de constituição e funcionamento automaticamente deferido pela CVM em 13 de outubro de 2017, sob o nº 317079.

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas, em classe e série únicas, do Fundo, realizada em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“**Instrução CVM 476**”), foram subscritas e integralizadas 992.565 (novecentas e noventa e duas mil, quinhentas e sessenta e cinco) cotas (“**Cotas da Primeira Emissão**”), com valor nominal unitário de R\$ 75,00 (setenta e cinco reais), perfazendo o montante total de R\$ 74.442.375,00 (setenta e quatro milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil, trezentos e setenta e cinco reais), na data de emissão (“**Primeira Emissão**”).

No âmbito da 2ª (segunda) emissão de cotas, em classe e série únicas, do Fundo, realizada em regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”) foram subscritas e integralizadas 246.007

(duzentas e quarenta e seis mil e sete) cotas (**“Cotas da Segunda Emissão”** e, quando em conjunto com as Cotas da Primeira Emissão, as **“Cotas”**), ao preço de subscrição de R\$ 75,00 (setenta e cinco reais) por nova cota, o qual considerou a taxa de distribuição primária, perfazendo o montante total de R\$ 18.450.525,00 (dezoito milhões, quatrocentos e cinquenta mil e quinhentos e vinte e cinco reais) (**“Segunda Emissão”**).

A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO FOI REALIZADA PELO ADMINISTRADOR, NA QUALIDADE DE COORDENADOR DA OFERTA, MEDIANTE ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 476, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, JUNTO À CVM.

A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO FOI REALIZADA PELO BANCO FATOR S.A., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA INTEGRANTE DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA DOUTOR RENATO PAES DE BARROS Nº 1.017, 12º ANDAR, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 33.644.196/0001-06, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, CONCEDIDO PELA CVM EM 18 DE SETEMBRO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/264. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS ÀS OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO ACIMA MENCIONADAS.

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

Nos termos do Regulamento, o público-alvo do Fundo pode ser composto por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor (**“Investidores”**).

Este 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 do presente 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 investimentos 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.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos cotistas, quando da amortização integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITAM 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.

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCOS”, NAS PÁGINAS 36 A 50 PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO, BEM COMO O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO, CONCEDIDOS PELA CVM, NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA EM RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO ESCRITURADOR, 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.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO

REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

A data do presente Prospecto é 12 de fevereiro de 2025.

Administrador



Gestor



Assessor Legal



SUMÁRIO

1. DEFINIÇÕES	9
2. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	14
2.1. Constituição do Fundo e Breve Descrição das Emissões de Cotas	14
2.2. Características Básicas do Fundo	15
<i>Público-alvo do Fundo</i>	15
<i>Objeto do Fundo</i>	15
<i>Política de Investimentos</i>	16
<i>Características das Cotas do Fundo</i>	18
<i>Das Novas Emissões de Cotas do Fundo</i>	19
<i>Demonstrações Financeiras</i>	21
<i>Política de Distribuição de Resultados</i>	21
<i>Obrigações e Responsabilidades do Administrador e do Gestor</i>	22
<i>Remuneração dos Prestadores de Serviço do Fundo</i>	23
<i>Substituição do Administrador e do Gestor</i>	23
<i>Assembleia Geral de Cotistas</i>	24
<i>Despesas e Encargos do Fundo</i>	25
<i>Tributação</i>	25
2.3. Rentabilidade do Fundo	26
3. ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO	28
3.1. Detalhamento das Principais Informações dos Ativos Imobiliários	28
4. FATORES DE RISCO	36
4.1. Fatores macroeconômicos relevantes	36
4.2. Riscos institucionais	37
4.3. Riscos de mercado e liquidez dos ativos integrantes da carteira do Fundo	37
4.4. Riscos de crédito dos ativos integrantes da carteira do Fundo	37
4.5. Risco relativo à rentabilidade do Fundo	38
4.6. Riscos tributários	38
4.7. Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas	39
4.8. Risco tributário relacionado a CRI, LH e LCI	40
4.9. Risco de concentração da carteira do Fundo	40
4.10. Risco da marcação a mercado	40
4.11. Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário	41

4.12.	Risco operacional	41
4.13.	Risco referente a outros títulos e valores mobiliários	41
4.14.	Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI	42
4.15.	Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos Ativos Alvo.....	42
4.16.	Risco relativo às operações de securitização imobiliária e às companhias securitizadora	42
4.17.	Demais riscos jurídicos.....	43
4.18.	Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento	43
4.19.	Risco de influência de mercados de outros países	43
4.20.	Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo	44
4.21.	Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas	44
4.22.	Inexistência de garantia de eliminação de riscos.....	45
4.23.	Desempenho passado.....	45
4.24.	Revisões e/ou atualizações de projetos	45
4.25.	Riscos de despesas extraordinárias.....	46
4.26.	Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	46
4.27.	Riscos de eventuais reclamações de terceiros	46
4.28.	Riscos relacionados ao Gestor	47
4.29.	Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo	47
4.30.	Risco de desapropriação e de sinistro	47
4.31.	Risco das contingências ambientais	48
4.32.	Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário.....	48
4.33.	Risco relacionado à aquisição de imóveis	48
4.34.	Risco relativo à não substituição do Administrador	49
4.35.	Risco de governança	49
4.36.	Risco relacionado à classe única de Cotas.....	50
4.37.	Riscos decorrentes dos procedimentos de diligência	50
4.38.	Risco relacionado à aquisição de Imóveis Alvo.....	50
5.	INFORMAÇÕES SOBRE A NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	51
5.1.	Composição e Participação Atual dos Cotistas do Fundo	51
5.2.	Histórico de Negociação das Cotas do Fundo.....	51
5.3.	Admissão à Negociação das Cotas do Fundo em Bolsa de Valores	52
6.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E CONFLITOS DE INTERESSES	53

7. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	55
7.1. Regulamento do Fundo	55
7.2. Situação Financeira do Fundo	55
8. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	56
8.1. Identificação do Administrador e do Gestor e Contato para Atendimento.....	56
8.2. Identificação do Auditor Independente	57
8.3. Identificação do Escriturador	57
8.4. Declarações do Administrador e do Gestor	57
9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	58

1. DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, conforme definido abaixo, as definições listadas nesta seção, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

“Administrador”	O OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO , instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º, 7º e 11º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, que desempenha as atividades relativas à administração fiduciária.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“Aplicações Financeiras”	Os títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com a regulamentação aplicável.
“Assembleia Geral” ou “Assembleia Geral de Cotistas”	É a assembleia geral de Cotistas do Fundo.
“Ativos Alvo”	(i) Imóveis Alvo, incluindo quaisquer direitos reais sobre os Imóveis Alvo; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, ou norma que vier a sucedê-la; (v) cotas (a) de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento,

	exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (b) de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (vii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“ CRI ”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) Letras Hipotecárias (“ LH ”); (ix) Letras de Crédito Imobiliário (“ LCI ”); (x) Letras Imobiliárias Garantidas (“ LIG ”); e (xi) outros ativos, títulos e valores mobiliários que venham a ser permitidos pela legislação e pela regulamentação aplicável aos fundos de investimentos imobiliário.
“Auditor Independente”	A Grant Thornton Auditores Independentes Ltda, auditor independente autorizado pela CVM, inscrito no CNPJ sob o nº 10.830.108/0001-65, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 105, 12º andar, responsável pelas demonstrações financeiras do Fundo.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“BACEN”	O Banco Central do Brasil.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
“Cotas”	As cotas emitidas pelo Fundo.
“Cotistas”	Os titulares das Cotas do Fundo, a qualquer tempo.

“Custodiante”	O OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO , inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º, 7º e 11º andares.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“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 nas bolsas ou mercado de balcão organizado nos quais as Cotas do Fundo sejam negociadas.
“Escriturador”	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.400, 10º andar, instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.
“Fundo”	O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST RE I.
“Gestor”	A FAR - FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade empresária limitada, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de recursos, nos termos do Ato Declaratório nº 4.407, expedido em 18 de julho de 1997, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51, responsável pela gestão da carteira de ativos do Fundo.
“IGP-M/FGV”	O Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas.
“Imóveis Alvo”	Os prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, localizados no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, incluindo, mas não se limitando a lojas, salas para desenvolvimento de atividades comerciais ou

	de serviços, shoppings centers, hotéis, teatros, centros de convenção, terrenos e vagas de garagem.
“Instrução CVM 476”	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
“Instrumento Particular de Constituição”	O <i>Instrumento Particular de Constituição</i> , celebrado em 18 de setembro de 2017, devidamente registrado, em 18 de janeiro de 2018, sob o nº 1.830.277, perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, por meio do qual o Administrador constituiu o Fundo.
“Investidores”	Os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.
“Lei nº 8.668”	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
“Patrimônio Líquido”	A soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
“Política de Investimento”	A política de investimentos do Fundo, descrita no Art. 3º e seguintes do Regulamento.
“Primeira Emissão”	A 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo.
“Prospecto”	É o presente prospecto.
“Regulamento”	O regulamento do Fundo, datado de 27 de agosto de 2024, devidamente publicado na CVM através do sistema Fundos.NET, conforme alterado de tempos em tempos.
“Resolução CVM 160”	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

“Resolução CVM 175”	A Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.
“Segunda Emissão”	A 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo.
“Taxa de Administração”	Tem o significado a ela atribuído no Art. 28 do Regulamento.
“Taxa de Gestão”	Tem o significado a ela atribuído no Art. 29 do Regulamento.

2. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

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

2.1. Constituição do Fundo e Breve Descrição das Emissões de Cotas

O Fundo foi regularmente constituído pelo Administrador, por meio do Instrumento Particular de Constituição, sob a forma de condomínio fechado, tendo como base legal a Lei nº 8.668, bem como a antiga Instrução CVM 472 e a atual Resolução CVM 175. O Fundo tem prazo de duração indeterminado e é regido pelo Regulamento, conforme alterado de tempos em tempos, tendo sua última alteração em 27 de agosto de 2024, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo teve seu registro de constituição e funcionamento automaticamente deferido pela CVM em 13 de outubro de 2017.

De acordo com o Regulamento do Fundo e com o Instrumento Particular de Constituição, foi deliberada a Primeira Emissão, por meio da qual foram ofertadas até 1.134.349 (um milhão, cento e trinta e quatro mil, trezentas e quarenta e nove) cotas, com valor nominal unitário de R\$ 75,00 (setenta e cinco reais), perfazendo o montante total de até R\$ 85.076.175,00 (oitenta e cinco milhões, setenta e seis mil, cento e setenta e cinco reais), em série e classe únicas, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM 476, observada ainda a possibilidade de distribuição parcial, desde que atingido o montante de R\$ 56.717.475,00 (cinquenta e seis milhões, setecentos e dezessete mil, quatrocentos e setenta e cinco reais).

A Primeira Emissão foi encerrada em 28 de fevereiro de 2018, no âmbito da qual foram subscritas e integralizadas 992.565 (novecentas e noventa e duas mil, quinhentas e sessenta e cinco) cotas, com valor nominal unitário de R\$ 75,00 (setenta e cinco reais), perfazendo o montante total de R\$ 74.442.375,00 (setenta e quatro milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil, trezentos e setenta e cinco reais), tendo ultrapassado, portanto, o valor mínimo determinado na oferta.

De acordo com o Regulamento do Fundo e com a assembleia extraordinária de cotistas do Fundo, realizada mediante procedimento de Consulta Formal encaminhado aos cotistas do Fundo em 17 de julho de 2024 e encerrado em 16 de agosto de 2024, devidamente arquivado na CVM, e o *Termo de Apuração de Consulta*

Formal datado de 21 de agosto de 2024, devidamente arquivado na CVM, foi deliberada a Segunda Emissão, por meio da qual foram ofertadas até 1.460.000 (um milhão, quatrocentas e sessenta mil) cotas, ao preço unitário de emissão de R\$ 73,95 (setenta e três reais e noventa e cinco centavos) por cota, fixo até a data de encerramento da oferta; acrescido da taxa de distribuição primária, no valor de R\$ 1,05 (um real e cinco centavos) por cota, equivalente ao percentual fixo de 1,42% (um inteiro e quarenta e dois centésimos por cento) sobre o preço de emissão; totalizando o preço de subscrição de R\$ 75,00 (setenta e cinco reais) por cota, e perfazendo, a oferta, o montante total de até R\$ 109.500.000,00 (cento e nove milhões e quinhentos mil reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das cotas pelo preço de subscrição, em série e classe únicas, por meio de uma oferta pública em regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, observada ainda a possibilidade de distribuição parcial, desde que atingido o montante de R\$ 1.000.050,00 (um milhão e cinquenta reais), com base no preço de subscrição, que considera a taxa de distribuição primária.

A Segunda Emissão foi encerrada em 17 de outubro de 2024, no âmbito da qual foram subscritas e integralizadas 246.007 (duzentas e quarenta e seis mil e sete) cotas, ao preço de subscrição de R\$ 75,00 (setenta e cinco reais) por nova cota, o qual considerou a taxa de distribuição primária, perfazendo o montante total de R\$ 18.450.525,00 (dezoito milhões, quatrocentos e cinquenta mil e quinhentos e vinte e cinco reais), tendo ultrapassado, portanto, o valor mínimo determinado na oferta.

2.2. Características Básicas do Fundo

- *Público-alvo do Fundo*

Podem participar do Fundo, na qualidade de cotistas, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

- *Objeto do Fundo*

O objeto primordial do Fundo é auferir rendimentos decorrentes da aquisição dos Ativos Alvo, e da exploração dos Imóveis Alvo.

Os Imóveis Alvo poderão ser de propriedade exclusiva do Fundo ou sua titularidade poderá ser detida de forma parcial pelo Fundo.

Os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado de acordo com o manual de precificação de ativos da carteira do Gestor, disponível na página da rede mundial de computadores.

As aquisições dos Imóveis Alvos pelo Fundo deverão obedecer às seguintes formalidades e às demais condições estabelecidas no Regulamento: **(i)** os proprietários deverão ser detentores de direitos reais sobre os Imóveis Alvo; **(ii)** os imóveis deverão estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados; e **(iii)** observado o inciso VII do art. 18 do Regulamento, os imóveis deverão ser objeto de prévia avaliação, observando as normas e metodologias preceituadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, que observará as condições prevalentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

- *Política de Investimentos*

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Administrador e observada a recomendação do Gestor, segundo a seguinte política de investimentos, de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado:

- (i) o Fundo terá por política básica realizar investimentos de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: **(a)** auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo; e **(b)** auferir receitas por meio de venda com fim de obtenção de ganho de capital, bem como por meio de locação ou exploração do direito de superfície dos Imóveis Alvo, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos de crédito decorrentes da locação, os direitos de crédito decorrentes do direito de superfície, ou, ainda, ceder outros direitos relacionados aos Ativos Alvo;
- (ii) os Ativos Alvo a serem adquiridos com os recursos das integralizações das cotas objeto de emissões de cotas do Fundo deverão observar os critérios constantes do Regulamento;
- (iii) as aquisições e alienações de Ativos Alvo, observadas as condições previstas no Regulamento, poderão ser feitas por indicação do Administrador ou do Gestor e/ou de consultor de investimentos que venha a ser contratado para o desempenho das atividades de consultoria do Fundo;

- (iv) o Fundo poderá manter as locações existentes nos Imóveis Alvos incorporados, direta ou indiretamente ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, com a concordância do Fundo e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época; e
- (v) poderão ser realizadas novas emissões de cotas do Fundo para aquisição de Ativos Alvo e Imóveis Alvo, observada a presente política de investimento, aumentando-se, assim, o patrimônio do Fundo.

As aquisições dos Ativos Alvo que podem compor o patrimônio do Fundo deverão observar os seguintes critérios:

- (i) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, deverão contar com regime fiduciário e deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (ii) em relação às debêntures, tais títulos deverão ter sido emitidos por emissores registrados na CVM, em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, cujas atividades sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (iii) em relação às ações ou cotas de sociedades, tais ativos deverão representar sociedades constituídas em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão estar devidamente registradas nas Juntas Comerciais competentes;
- (iv) as cotas de fundos de investimento deverão pertencer a fundos de investimento devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitos às normas emanadas pela CVM; e
- (v) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável.

O Fundo poderá participar de operações de securitização mediante a cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície dos Imóveis Alvo a companhias securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em Aplicações Financeiras. Excepcionalmente, por ocasião de nova emissão de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

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

Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo, poderão ser utilizados para os eventos a seguir relacionados: a) pagamento de taxa de administração/gestão do Fundo; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou constituição do direito de superfície dos Imóveis Alvo; e c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência, conforme definida no Regulamento, não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos acima, o Administrador poderá, excepcionalmente i) alienar Ativos Alvo; ou ii) promover a emissão de cotas para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)”, acima.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Todas as normas aplicáveis a regular a convivência, em especial as normas decorrentes de eventual condomínio civil e/ou condomínio horizontal dos Imóveis Alvo, bem como direitos e deveres de eventuais coproprietários de Imóveis Alvo que sejam diretamente detidos pelo Fundo, deverão ser observadas pelo Administrador e demais prestadores de serviços que sejam contratados para a exploração dos Imóveis Alvo.

Os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo Fundo serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência de imóveis ao seu patrimônio.

- *Características das Cotas do Fundo*

As Cotas do Fundo apresentam as seguintes características principais: **(i)** correspondem a frações ideais do seu patrimônio, e foram ou serão, conforme o caso, emitidas em classe única, sob forma nominativa e escritural, sem a constituição de subclasses; **(ii)** a cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo; **(iii)** de acordo com o disposto no art. 2º da Lei nº 8.668, e considerando a constituição do Fundo como condomínio fechado, não são resgatáveis.

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais. No entanto, as emissões subsequentes de novas cotas poderão estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto da respectiva emissão, durante o qual as referidas cotas não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à respectiva emissão em andamento, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Depois de as Cotas estarem integralizadas, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos no Regulamento, em mercado de bolsa de valores, administrado pela B3. O Administrador está, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

O titular de cotas do Fundo: **(i)** não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; **(ii)** não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e **(iii)** está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

- *Das Novas Emissões de Cotas do Fundo*

O Administrador poderá realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, com a finalidade de adquirir novos Ativos Alvo independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A decisão relativa à eventual nova emissão de cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador.

A nova emissão de cotas deverá observar as seguintes características:

(i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor

patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

- (ii) aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis;
- (iii) na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;
- (iv) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos constantes deste Regulamento idênticos aos das cotas já existentes;
- (v) as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, imóveis e/ou direitos relativos a imóveis, sendo que a integralização de cotas em bens e direitos deve observar o previsto na Resolução CVM 175, o objeto e a política de investimentos do Fundo;
- (vi) é permitido ao Administrador prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da nova emissão;
- (vii) nas emissões de cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do art. 13 da Lei nº 8.668, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);
- (viii) constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o art. 13, parágrafo único da Lei nº 8.668, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas

de cotista inadimplente reverterá ao Fundo; e

- (ix) se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado, a prosseguir na execução do valor devido.

As ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do Administrador, conforme mencionado acima.

- *Demonstrações Financeiras*

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

- *Política de Distribuição de Resultados*

O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador apurará mensalmente os resultados do Fundo, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente (“**Data de Apuração**”) ao mês objeto da apuração, e poderá distribuir aos cotistas, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos, se

houver, e desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Farão jus à distribuição de que tratam os parágrafos acima os investidores que sejam titulares de cotas do Fundo, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas no escriturador e/ou nas centrais depositárias, em cada Data de Apuração.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo; (ii) dos aluguéis e quaisquer outras receitas recebidas pela utilização dos Imóveis Alvo; (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento do preço de aquisição dos Ativos Alvo, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

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

- *Obrigações e Responsabilidades do Administrador e do Gestor*

As obrigações do Administrador do Fundo estão detalhadas nos artigos 10 a 12 e 23 do Regulamento, enquanto as responsabilidades do Gestor do Fundo estão estabelecidas no artigo 12-A do Regulamento.

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

O Gestor do Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais ou reuniões de investidores/credores relativas aos respectivos Ativos Alvo que sejam ativos financeiros e às Aplicações Financeiras eventualmente integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto. Os cotistas do Fundo poderão acessar a política de voto no endereço eletrônico do Gestor: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/1bdd4f57-5d94-4be4-ae2b-34a5182b5ae4/d26f9f9e-32f4-f06f-898c-e4941359552d?origin=2>

- *Remuneração dos Prestadores de Serviço do Fundo*

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração (“**Taxa de Administração**”) composta de: (a) valor equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo apurado no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor variável aproximado de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros.

O valor integrante da Taxa de Administração correspondente à escrituração das cotas do Fundo descrito na letra (b) acima, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o Fundo tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão composta de: (a) valor equivalente a 0,3% (três décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo apurado no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

- *Substituição do Administrador e do Gestor*

O Administrador e o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de

Cotistas, de renúncia de suas respectivas funções ou de seu respectivo descredenciamento pela CVM, nos termos previstos na Resolução CVM 175, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência, observados os procedimentos previstos no art. 30 do Regulamento.

- *Assembleia Geral de Cotistas*

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador, nos termos do Art. 71 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- (ii) destituição ou substituição dos prestadores de serviços essenciais do Fundo, quais sejam, o Administrador e o Gestor;
- (iii) emissão de novas cotas, observada a competência do Administrador em relação a emissões de novas cotas no limite do patrimônio autorizado;
- (iv) fusão, incorporação, cisão total ou parcial, transformação ou liquidação do Fundo;
- (v) alteração do regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do Fundo, tal como previsto no art. 3º do Regulamento;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;
- (vii) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (viii) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (ix) alteração do prazo do Fundo;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do Regulamento e da legislação e normas vigentes;

- (xi) alteração da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão; e
- (xii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo.

Para maiores informações sobre a Assembleia Geral de Cotistas, vide art. 32 e seguintes do Regulamento.

- *Despesas e Encargos do Fundo*

Constituem encargos do Fundo as despesas listadas no art. 46 do Regulamento, que lhe podem ser debitadas diretamente, sem prejuízo de outras despesas previstas na Resolução CVM 175 ou em regulamentação específica.

- *Tributação*

Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com o inciso II do parágrafo único do art. 3º da Lei nº 11.033, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

- (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários

mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

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

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

2.3. Rentabilidade do Fundo

O Fundo distribuiu, em 2024, R\$ 13,99 (treze reais e noventa e nove centavos) por cota para os cotistas.

É importante lembrar que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 21,53%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 34,82%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 35,99% do CDI líquido e 48,46% do IPCA no período.

As informações relacionadas ao Fundo e à carteira de investimentos, contidas neste Prospecto, levam em consideração os dados apurados em regime de caixa entre os meses de Janeiro/24 e Dezembro/24, e encontra-se explicitada detalhadamente na tabela abaixo, que já é divulgada mensalmente pelo Gestor no relatório

gerencial do Fundo por meio do Fundos.net e no site do Administrador, conforme endereços indicados na Seção “7.2. - Situação Financeira do Fundo” deste Prospecto.

Mês	Cotas	Resultado Mensal por Cota (R\$)	Resultado Mensal Distribuído por Cota (R\$)
jan-24	992.565	0,35	0,30
fev-24	992.565	0,13	0,15
mar-24	992.565	0,12	0,15
abr-24	992.565	0,37	0,30
mai-24	992.565	0,46	0,40
jun-24	992.565	0,36	0,41
jul-24	992.565	0,32	0,39
ago-24	992.565	12,79	0,40
set-24	992.565	0,44	0,40
out-24	1.238.572	0,34	10,25
nov-24	1.238.572	0,39	0,40
dez-24	1.238.572	0,40	0,45

O FUNDO NÃO CONTA COM A GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (FGC). A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE APLICAR SEUS RECURSOS.

3. ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO

Até a presente data, a carteira de investimento do Fundo é composta por 27 (vinte e sete) frações ideais (9% (nove por cento) do total) do condomínio civil do World Trade Center Nações Unidas, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O condomínio civil é composto pelo Shopping D&D, por Torre de Escritórios, Hotel e Centro de Eventos.

De acordo com o Laudo de Avaliação elaborado pela CBRE em dezembro de 2024, o empreendimento, como um todo, possui um valor de R\$ 1.153.700.000,00 (um bilhão, cento e cinquenta e três milhões e setecentos mil reais), o que considerando a participação do Fundo reflete no valor de R\$ 103.833.000,00 (cento e três milhões, oitocentos e trinta e três mil reais).

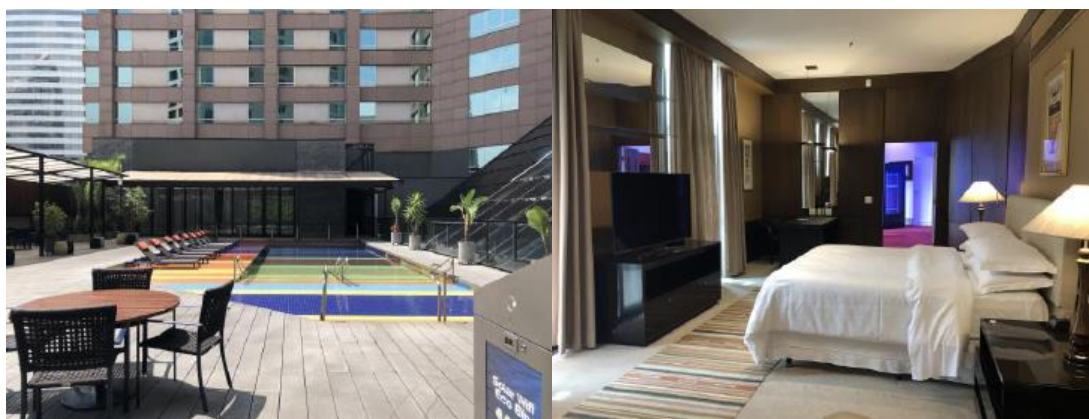
3.1. Detalhamento das Principais Informações dos Ativos Imobiliários

O imóvel é denominado World Trade Center São Paulo e corresponde a um complexo de uso misto formado por um centro empresarial/torre de escritórios, um hotel categoria 5 (cinco) estrelas com um centro de convenções e um shopping center.

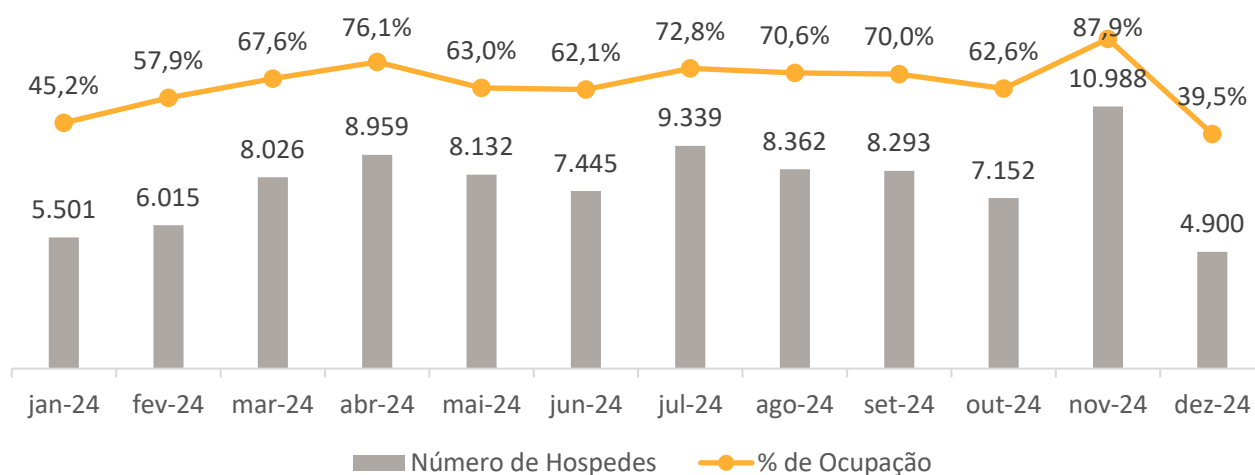
O Hotel Sheraton São Paulo possui 298 (duzentas e noventa e oito) acomodações, servindo tanto ao centro de eventos quanto ao shopping center.

O Centro de Eventos WTC apresenta uma área de aproximadamente 12 mil metros quadrados, e é dividido em 60 (sessenta) espaços flexíveis, podendo acomodar diferentes tamanhos e formatos de eventos corporativos e culturais.



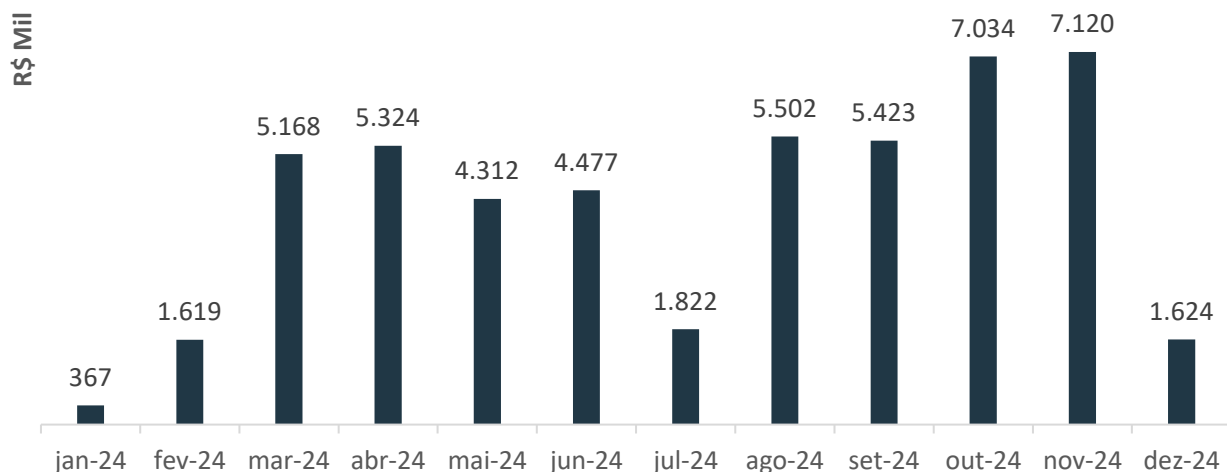


A ocupação e o número de hóspedes do Hotel Sheraton São Paulo vêm aumentando ao longo dos anos, chegando a um pico de mais de 80% (oitenta por cento) em novembro/2024. Em dezembro, por conta da redução de oferta de quartos, devido a uma reforma programada, a ocupação caiu, refletindo também no resultado do referido mês.



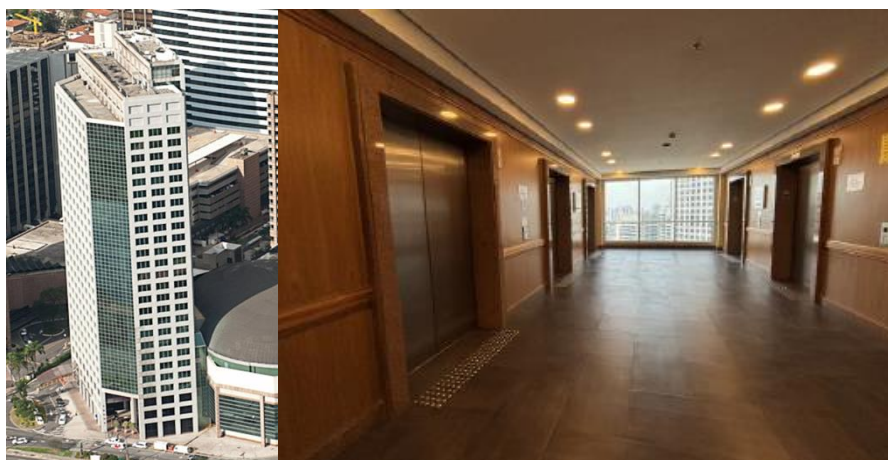
Fonte: Gestor

Ainda em 2024, o Hotel e Centro de Eventos obtiveram um resultado expressivo, conforme mostra o gráfico abaixo sobre o resultado operacional do ativo.



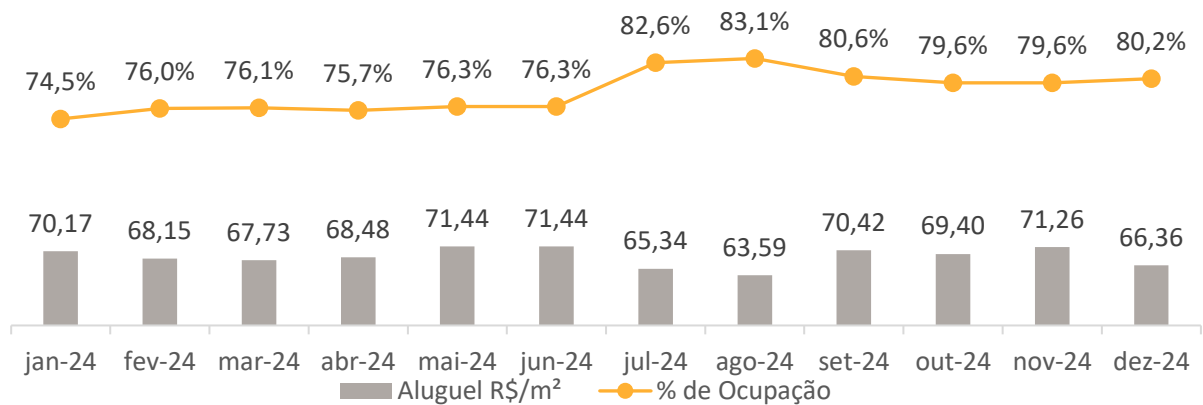
Fonte: Gestor

A torre de escritórios do complexo WTC possui 25 (vinte e cinco) andares, com aproximadamente 30 mil m² de área bruta locável. O edifício possui ar-condicionado central, auditório, heliponto e pé-direito de 2,80 metros. Suas lajes são divisíveis em até 12 (doze) conjuntos e apresentam áreas de 1.012 m² a 1.287 m².



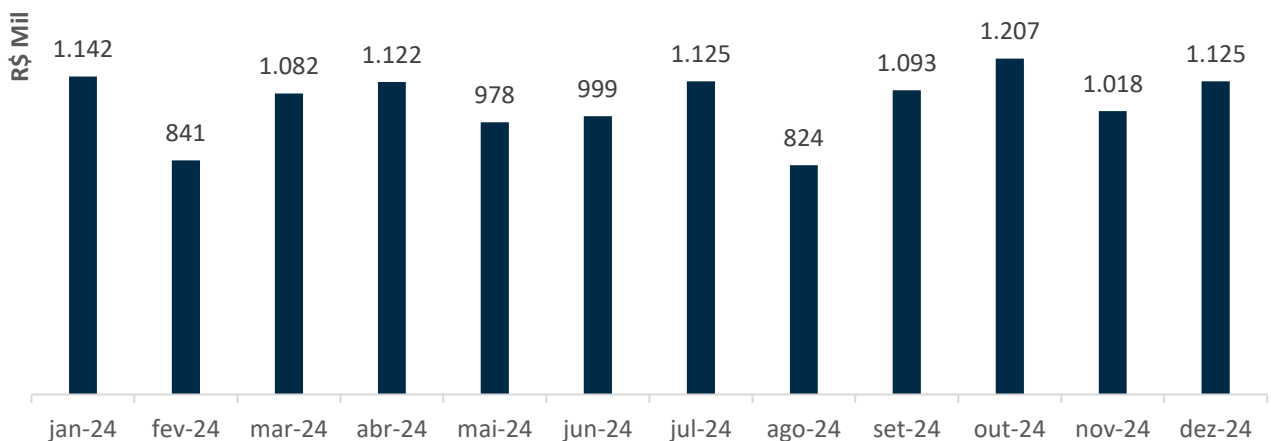
A torre de escritórios se manteve com ao menos 75% (setenta e cinco por cento) de ocupação durante o ano de 2024, terminando o período com 80,2% (oitenta inteiros e dois décimos por cento) dos escritórios ocupados.

Além disso, vale ressaltar a diversificação da carteira de locatários entre entretenimento, hotelaria, indústria e serviços.



Fonte: Gestor

Quanto à performance da torre de escritórios no ano, esta manteve o patamar de resultado operacional durante todo o período.



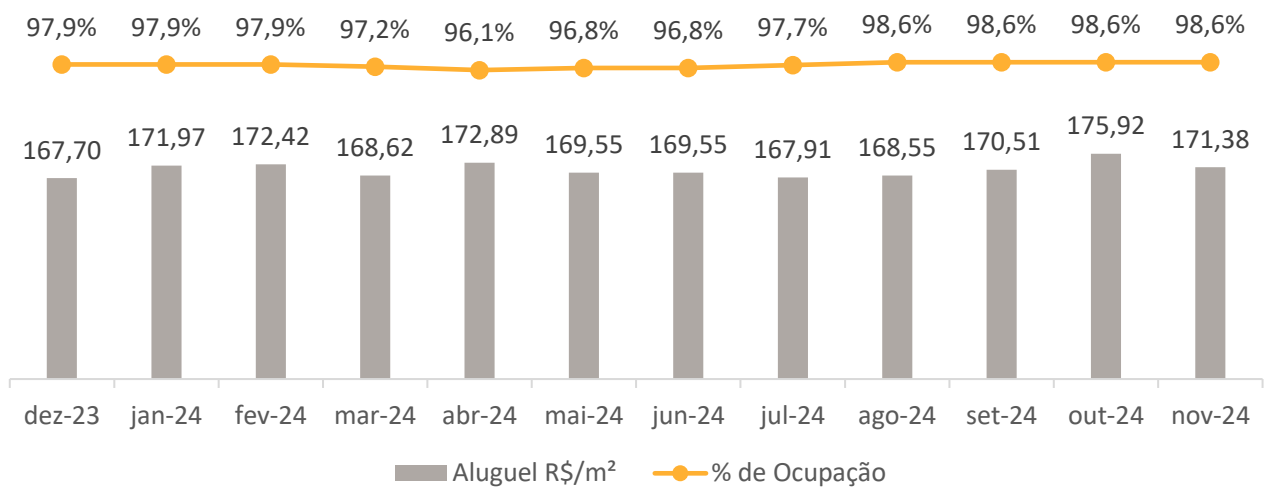
Fonte: Gestor

O Shopping D&D, especializado em design e decoração (83% (oitenta e três por cento) dos locatários do shopping são do setor), possui 17 mil m² de área bruta locável, ocupados em sua maioria por empresas do setor moveleiro e de design.

A praça de alimentação, com aproximadamente 2.000m², atende tanto ao shopping center como à torre comercial e aos demais edifícios comerciais da região.

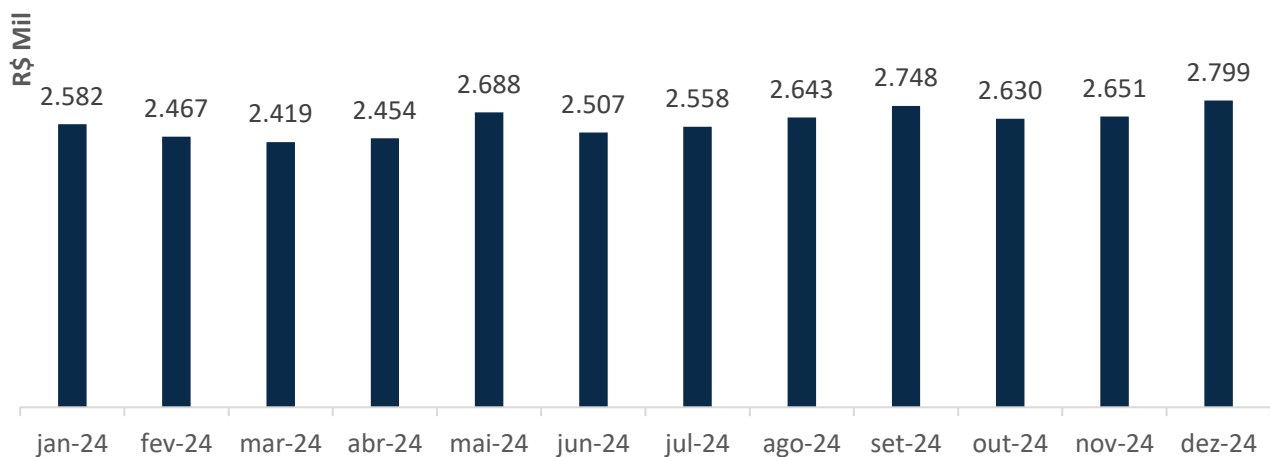


A ocupação do Shopping D&D se manteve alta durante todo o ano, chegando a 98,6% (noventa e oito inteiros e seis décimos por cento) em agosto/2024 e se mantendo até o final do ano de 2024.



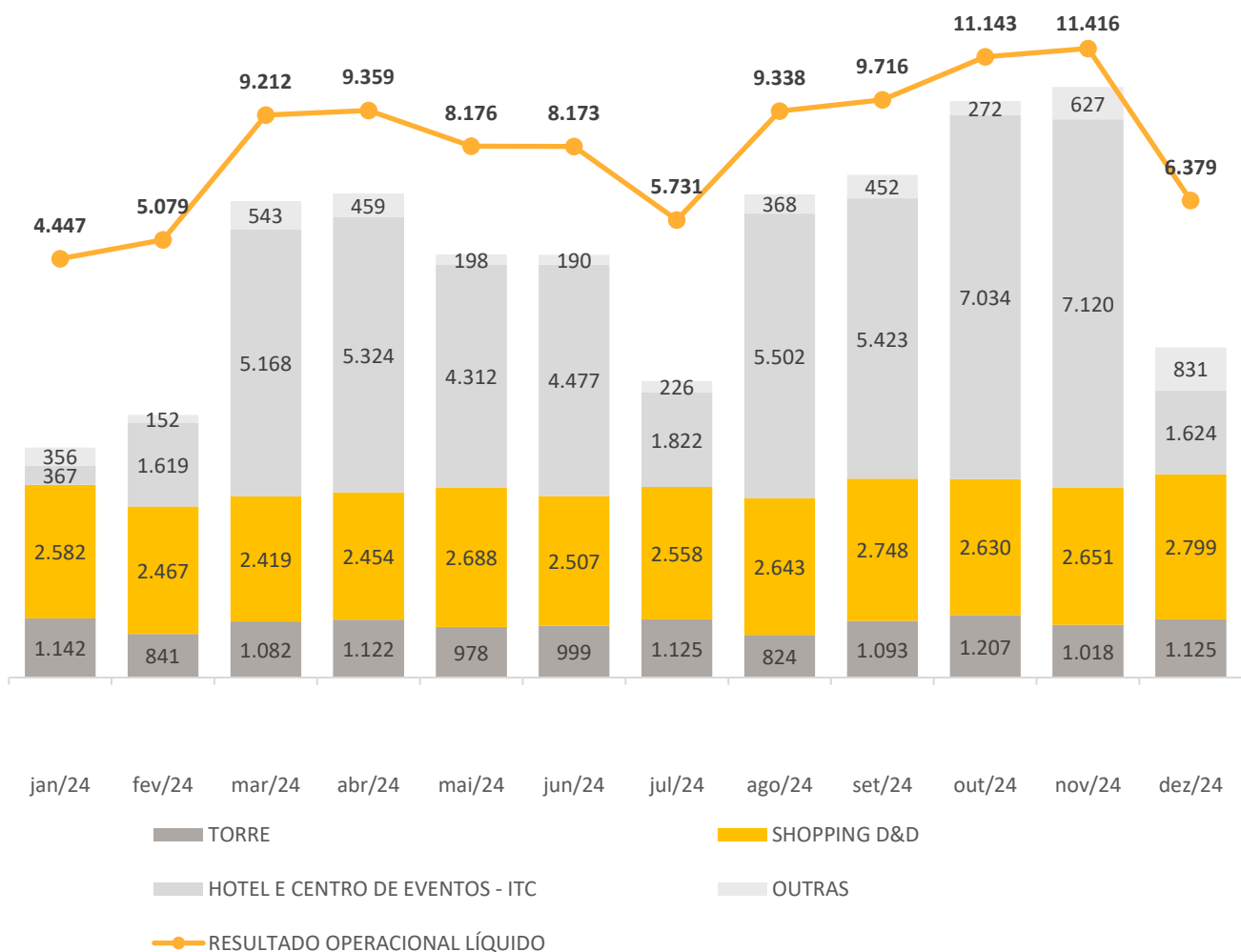
Fonte: Gestor

Assim como a ocupação do ativo, o resultado operacional do Shopping D&D também foi consistente no período, conforme representado no gráfico abaixo.



Fonte: Gestor

O resultado operacional líquido total do ativo durante o ano de 2024, contemplando o Shopping D&D, a Torre de Escritórios e o Hotel e Centro de Eventos, foi de R\$ 98 milhões de reais, apresentando resultados expressivos durante todo o ano, conforme gráfico a seguir:

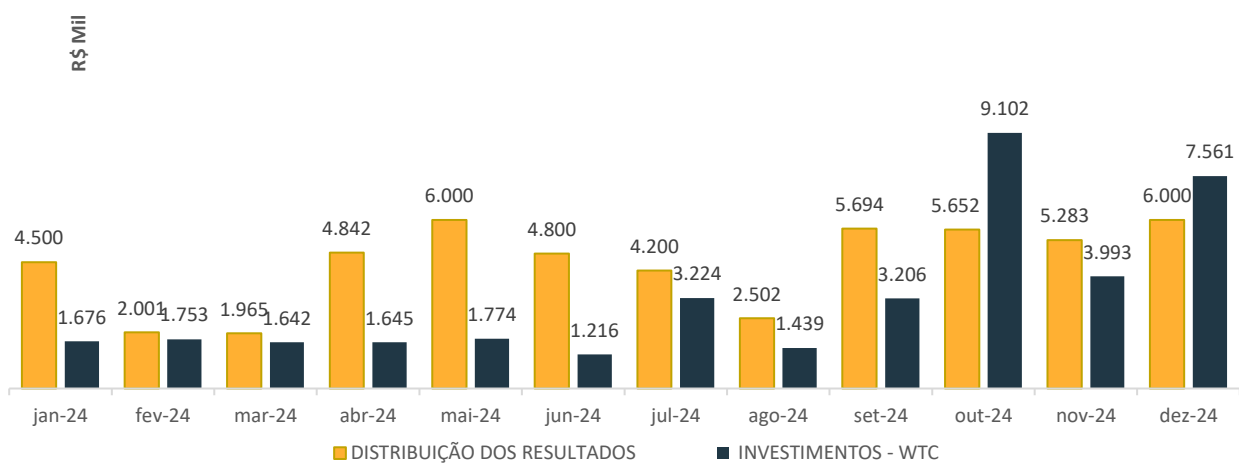


Fonte: Gestor

A administração do empreendimento havia apresentado um orçamento contemplando R\$ 85 milhões de reais de resultado operacional antes dos investimentos (NOI), sendo que o realizado foi de R\$ 98 milhões de reais, 15% (quinze por cento) acima do orçado.

A expectativa de distribuição de resultados para os proprietários do ativo para 2024 era de R\$ 48 milhões de reais, e devido ao incremento no resultado, foi distribuído R\$ 53 milhões de reais, dos quais o Fundo teve direito a sua participação de 7% (sete por cento), e após a aquisição das novas cotas (com os recursos oriundos da oferta da Segunda Emissão), a 9% (nove por cento).

Abaixo o gráfico representando a distribuição de resultados do ativo e os investimentos realizados no ativo.



Fonte: Gestor

Para o ano de 2025, a administração do empreendimento apresentou um orçamento contemplando R\$ 94 milhões de reais de resultado operacional antes dos investimentos (NOI), tendo sido autorizado investimento no montante de até R\$ 50,8 milhões de reais, priorizando os investimentos apresentados abaixo.

Investimentos	Montante
Retrofit da CAG do Complexo (Ar condicionado)	24.500.000,00
Reforma dos quartos e corredores	7.000.000,00
Allowance Tok&Stok	5.500.000,00
Patologias das Fachadas	2.300.000,00
Painel de comando dos elevadores	1.500.000,00
Demais Investimentos	8.000.000,00
TOTAL	50.800.000,00

Considerando o acima mencionado, a expectativa para o ano de 2025 é de que o empreendimento distribua aproximadamente R\$ 43 milhões de reais para seus proprietários, dos quais o Fundo teria direito à R\$ 3,8 milhões de reais, correspondente a sua participação de 9% (nove por cento) no empreendimento.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA ACIMA CITADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES ACIMA SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

A RENTABILIDADE PASSADA OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste 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 à composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelos 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.

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

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

4.1. Fatores macroeconômicos relevantes

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

de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, se o caso, pelos coordenadores ou por qualquer pessoa, aos cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

4.2. Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do País e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. A incerteza quanto a implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

4.3. Riscos de mercado e liquidez dos ativos integrantes da carteira do Fundo

Caso o Fundo, por qualquer motivo, decida alienar ativos integrantes de sua carteira, poderá enfrentar dificuldade diante da pouca liquidez destes ativos no mercado secundário. O mesmo também poderá ocorrer caso venham a ser executadas eventuais garantias atreladas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.4. Riscos de crédito dos ativos integrantes da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do

Regulamento, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, conforme aplicável, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos para o Fundo ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

4.5. Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes da exploração dos Imóveis Alvo e dos Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos que compõem a carteira do Fundo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos tais ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos integrantes da carteira do Fundo e, conseqüentemente, impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da oferta e a efetiva data de aquisição dos Imóveis Alvo ou Ativos Alvo, os recursos obtidos com a oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

4.6. Riscos tributários

A Lei nº 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a

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

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

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo, inclusive, ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. É importante destacar que, em razão do entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, o Fundo (i) recolherá o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolherá integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

4.7. Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a

revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

4.8. Risco tributário relacionado a CRI, LH e LCI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

4.9. Risco de concentração da carteira do Fundo

A política de investimentos do Fundo não prevê critérios de alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos ativos, ficando esta alocação a critério do Administrador, após ouvido o Gestor, observados os limites legais. A ausência de critérios de alocação dos ativos do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos ativos em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada a tais ativos, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo e/ou de Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos cotistas.

4.10. Risco da marcação a mercado

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo

virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

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

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

4.12. Risco operacional

Os ativos e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais que, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, do custodiante, do escriturador e do auditor independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

4.13. Risco referente a outros títulos e valores mobiliários

Nos termos deste Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Resolução CVM 175, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente.

Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores

mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público-alvo de acordo com a política de investimento.

4.14. Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI

A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos que lastreiam os CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, de tais créditos, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores de acordo com a política de investimentos e à mesma taxa estabelecida para os CRI e, eventualmente, afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

4.15. Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos Ativos Alvo

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

4.16. Risco relativo às operações de securitização imobiliária e às companhias securitizadora

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

4.17. Demais riscos jurídicos

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

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e do Gestor, que atendam à política de investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o Fundo não alocar seus recursos em Imóveis Alvo ou Ativos Alvo, os recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

4.19. Risco de influência de mercados de outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia,

instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas, inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o Administrador, o Gestor e as instituições participantes da oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

4.20. Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos cotistas minoritários.

4.21. Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e

aquisição de novos ativos. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de assembleias gerais de extraordinárias, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas. Adicionalmente, o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

4.22. Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.23. Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas em prospectos de ofertas de cotas do Fundo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venham a ser disponibilizados acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Imóveis Alvo ou Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, crédito, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.24. Revisões e/ou atualizações de projetos

O Fundo e o Administrador não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções

constantes de prospectos de ofertas de cotas do Fundo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

4.25. Riscos de despesas extraordinárias

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

4.26. Riscos de alterações nas práticas contábeis

Com a edição da Lei nº 11.638, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

4.27. Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se a Reserva de Contingência não for suficiente para a defesa dos interesses do Fundo, é

possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

4.28. Riscos relacionados ao Gestor

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

4.29. Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo

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

4.30. Risco de desapropriação e de sinistro

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Imóveis Alvo e em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Imóveis Alvo e os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos Imóveis Alvo e dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos

termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições dos Imóveis Alvo ou das operações relacionadas aos Ativos Alvo. Ainda, os imóveis que eventualmente passem a integrar o patrimônio do Fundo podem estar sujeitos a algum tipo de restrição por determinação do Poder Público, em decorrência, por exemplo, do atendimento de posturas municipais, demandando a concessão de licenças pelos órgãos competentes para o exercício de determinadas atividades no imóvel.

4.31. Risco das contingências ambientais

Eventuais contingências ambientais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios atrelados aos Ativos Alvo e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

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

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

4.33. Risco relacionado à aquisição de imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel. 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. Os processos de

análises (*due diligence*) realizados 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. Pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel ou, ainda, pendências de regularidade do imóvel, 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, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas. Há ainda o risco de o Fundo investir em Imóveis que podem integrar condomínios civis ou edifícios. Neste caso, o Fundo poderá estar sujeito à realização de investimentos nos imóveis que podem vir a ser decididas pela maioria dos condôminos, ainda que não concorde com tais investimentos, sob as penalidades previstas nas convenções de condomínio. Ainda, nesta hipótese, o Fundo pode ter suas receitas impactadas em razão de contingências verificadas contra o condomínio. Fundos que investem preponderantemente em imóveis podem estar sujeitos a impactos negativos em suas receitas, decorrentes de inadimplemento de locatários quanto ao pagamento de aluguéis. Há, também, o fato de o Fundo poder vir a ser obrigado a arcar com despesas necessárias à regularização dos Imóveis constantes de sua carteira, o que poderá afetar negativamente os rendimentos e os cotistas.

4.34. Risco relativo à não substituição do Administrador

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela assembleia geral de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Resolução CVM 175. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

4.35. Risco de governança

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que os FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das cotas.

4.36. Risco relacionado à classe única de Cotas

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

4.37. Riscos decorrentes dos procedimentos de diligência

O processo de diligência jurídica e técnica relativo à aquisição dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo será conduzido diretamente pelo Gestor e seu time de interno de especialistas, técnicos e advogados. Desta forma, não é possível garantir que eventuais contingências não venham a ser apuradas, o que pode afetar a propriedade do Fundo em relação a tais ativos, ou ainda, afetar negativamente a liquidez de tais ativos e, consequentemente, o patrimônio líquido do FUNDO e a respectiva rentabilidade dos cotistas.

4.38. Risco relacionado à aquisição de Imóveis Alvo

O Fundo poderá ser titular de Imóveis Alvo ou participação em Imóveis Alvo ou veículos de investimento que invistam em Imóveis Alvo, ou tenham exposição econômica a eles, inclusive sociedades imobiliárias. 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. Pode haver, também, questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos pelo Fundo estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si.

5. INFORMAÇÕES SOBRE A NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

5.1. Composição e Participação Atual dos Cotistas do Fundo

Tipo de Investidor	Número de Investidores	Quantidade de Cotas Integralizadas
Pessoas físicas	198	761.980
Fundos de investimento	6	200.601
Entidades de previdência privada	0	0
Companhias seguradoras	1	79.702
Investidores estrangeiros	1	28.000
Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição	0	0
Instituições financeiras ligadas aos ofertantes e aos participantes do consórcio	1	119.682
Demais instituições financeiras	0	0
Demais pessoas jurídicas ligadas aos ofertantes e aos participantes do consórcio	0	0
Demais pessoas jurídicas	0	0
Sócios, administradores, funcionários, prepostos e demais pessoas ligadas aos ofertantes e/ou aos participantes do consórcio	8	48.607
Total	215	1.238.572

* Informações com data base 31/10/2024

5.2. Histórico de Negociação das Cotas do Fundo

	MIN	MAX	MED
2020	37,00	76,10	55,82
2021	40,02	56,00	49,03
2022	26,00	47,00	40,63
2023	29,91	44,60	36,16
2024	33,91	60,00	44,76

MIN	MAX	MED
-----	-----	-----

1T23	30,00	44,60	36,71
2T23	32,00	39,00	34,93
3T23	35,31	42,00	37,95
4T23	29,91	37,00	34,10
1T24	33,91	37,00	35,91
2T24	34,73	41,00	37,05
3T24	39,70	58,00	48,61
4T24	47,00	60,00	55,17

	MIN	MAX	MED
jul/24	39,70	42,99	41,50
ago/24	41,07	58,00	47,82
set/24	47,47	58,00	52,45
out/24	48,19	57,97	54,45
nov/24	47,00	59,90	53,72
dez/24	50,00	60,00	57,50

5.3. Admissão à Negociação das Cotas do Fundo em Bolsa de Valores

A partir do dia 12 de fevereiro de 2025, as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado secundário exclusivamente junto à B3 a investidores qualificados e ao público investidor em geral.

6. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E CONFLITOS DE INTERESSES

6.1. Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

O Administrador e o Gestor não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

6.2. Relacionamento entre o Administrador e o Escriturador

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

6.3. Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Administrador 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 Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

6.4. Relacionamento entre o Gestor e o Escriturador

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

6.5. Relacionamento entre o Gestor e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Gestor 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 Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

6.6. Relacionamento entre o Gestor e o Custodiante

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

7. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

7.1. Regulamento do Fundo

O Regulamento vigente do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto, e se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest RE I”, acessar o fundo, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Regulamento”).

Administrador: <https://www.ouribank.com/sobre-nos/fii> (nesse website, clicar em “OURINVEST RE I”, em seguida em “Regulamento”).

7.2. Situação Financeira do Fundo

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

CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest RE I”, acessar o fundo, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”).

Administrador: <https://www.ouribank.com/sobre-nos/fii> (nesse website, clicar em “OURINVEST RE I”, em seguida localize o documento desejado).

8. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

8.1. Identificação do Administrador e do Gestor e Contato para Atendimento

Administrador

Nome: OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO

CNPJ: 78.632.767/0001-20

Endereço Comercial: Avenida Paulista nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º, 7º e 11º andares, São Paulo – SP, CEP 01310-919

Website: <https://www.ouribank.com/sobre-nos/fii> (neste website acessar “OURINVEST RE I”, e, então, localizar a opção desejada)

Diretor responsável pela administração do Fundo

Nome: Daniel Ovadia Assine

Telefone: (11) 4081-4576

E-mail: fundos.imobiliarios@ouribank.com

Pessoa responsável pelo atendimento no Administrador

Nome: Carla Mitie Ychibassi

Telefone: (11) 4081-4576

E-mail: fundos.imobiliarios@ouribank.com

Gestor

Nome: FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ: 01.861.016/0001-51

Endereço Comercial: Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, São Paulo – SP, CEP 04530-001

Website: <https://far.fator.com.br/fundos/ourinvest-re-i-wtsp11/> (neste website localizar “Outros Documentos”, e, então, “Documentos do Fundo”, selecionar a opção desejada)

Pessoa responsável pelo atendimento no Gestor

Nome: Daniel Ponczyk
Telefone: (11) 3049-9100
E-mail: danielp@fator.com.br

8.2. Identificação do Auditor Independente

Nome: GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA
CNPJ: 10.830.108/0001-65
Endereço Comercial: Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105, conj. 121 Torre 4

8.3. Identificação do Escriturador

Nome: ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
CNPJ: 61.194.353/0001-64
Endereço Comercial: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar

8.4. Declarações do Administrador e do Gestor

O Administrador e o Gestor declaram, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que: (i) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e dos riscos inerentes à sua atividade, bem como que este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (ii) as informações contidas neste Prospecto são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo, se responsabilizando pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado neste documento.

Maiores informações ou esclarecimentos a respeito do Fundo, da Primeira Emissão ou da Segunda Emissão, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Gestor ou à CVM.

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

9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Prospecto poderá ser obtido na página na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor e da CVM, nos seguintes endereços:

- **Administrador**

Website: <https://www.ouribank.com/sobre-nos/fii> (neste website acessar “OURINVEST RE I”, e, então, localizar o prospecto).

- **Gestor**

Website: https://fatorasset.com.br/?fundos_imobiliarios=fii-ourinvest-re-wtc (neste website localizar “Documentos Regulatórios WTSP11”, e, então, localizar o prospecto).

- **CVM**

Website: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest RE I”, acessar o fundo, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o prospecto).