

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO

RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.502.842/0001-91

Código ISIN nº BRRPRICTF007
Código de Negociação nº RPRI11



Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/197, em 11 de novembro de 2023

A **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 10º andar, São Paulo - SP, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 2.528, de 29 de julho de 1993 ("Administrador"), na qualidade de administrador fiduciário do **RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")**, e a **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.256, de 28 de agosto de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, conjunto 122, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87 ("Gestor") e, em conjunto com o Administrador, "Ofertantes", na qualidade de gestor da carteira ("Carteira") do Fundo, estão realizando, com intermediação do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder"), do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Itaú Unibanco"), e da **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Itaú Corretora", em conjunto com o Itaú Unibanco, os "Coordenadores Contratados" e os Coordenadores Contratados, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores") a 2ª (segunda) emissão de cotas, nominativas e escriturais (respectivamente, "Novas Cotas" e "2ª Emissão"), em classe única a serem colocadas em 2 (duas) séries ("1ª Série" e "2ª Série"), com o fim específico de estabelecer, para cada série, formas e datas distintas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas, sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), bem como a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida), todas nominativas e escriturais, com preço unitário de emissão de R\$ 99,58 (noventa e nove reais e cinquenta e oito centavos) por Nova Cota, correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de outubro de 2023 ("Valor da Nova Cota"), que será corrigido conforme o Valor Atualizado da Nova Cota (conforme definido a seguir). O processo de distribuição das Novas Cotas da 1ª Série poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais convidadas a participar da Oferta (conforme definidas neste Prospecto) ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais e os Coordenadores Contratados estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. O Coordenador Líder será a instituição intermediária líder da Oferta. As Novas Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição a ser realizada de acordo com as disposições estabelecidas na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160/22"), na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, bem como as disposições do Regulamento, abaixo definido, neste Prospecto e na legislação vigente ("Oferta"). Serão emitidas, inicialmente, 2.566.967 (dois milhões, quinhentas e sessenta e seis mil e novecentas e sessenta e sete) Novas Cotas da 2ª Emissão, e não sendo consideradas para efeito de cálculo, as Novas Cotas Adicionais (conforme definido abaixo), perfazendo o volume inicial de até ("Volume Inicial da Oferta"):

R\$ 255.618.573,86*

(duzentos e cinquenta e cinco milhões, seiscentos e dezoito mil, quinhentos e setenta e três reais e oitenta e seis centavos)

*O valor não considera eventual oferta do Lote Adicional e a Taxa de Distribuição Primária por Nova Cota (como abaixo definidos)

Quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, será devido pelos Investidores, inclusive dos Investidores que venham a exercer o Direito de Preferência, por Nova Cota subscrita, o valor equivalente a um percentual fixo de 1,64% (um inteiro e sessenta e quatro centésimos por cento) sobre (i) o Valor da Nova Cota, totalizando o valor de R\$1,63 (um real e sessenta e três centavos) por Nova Cota (no caso da 1ª Série); ou (ii) do Valor Atualizado da Nova Cota (no caso da 2ª Série), apurada com base nos custos da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"). A Taxa de Distribuição não integra o preço de integralização da Nova Cota e não compõe o cálculo da Aplicação Mínima Inicial.

Na hipótese de excesso de demanda pelas Novas Cotas, as Instituições Participantes da Oferta poderão distribuir, por decisão conjunta com o Gestor e o Administrador, um montante adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada, ou seja, de até 641.741 (seiscentas e quarenta e uma mil e setecentas e quarenta e uma) Novas Cotas ("Novas Cotas Adicionais"), equivalente a R\$ 63.904.568,78 (sessenta e três milhões, novecentos e quatro mil, quinhentos e sessenta e oito reais e setenta e oito centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou registro perante a CVM, nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22 ("Lote Adicional"). As Novas Cotas Adicionais poderão ser emitidas, total ou parcialmente, durante o Prazo de Colocação, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, sendo que a distribuição das Novas Cotas Adicionais, se houver, também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação do Coordenador Líder. Assim, caso seja colocado o Lote Adicional, a Oferta poderá compreender a emissão de até 3.208.708 (três milhões, duzentas e oito mil e setecentas e oito) Novas Cotas, podendo perfazer, considerando o Valor da Nova Cota, o volume total de até R\$ 319.523.142,64 (trezentos e dezenove milhões, quinhentos e vinte e três mil, cento e quarenta e dois reais e sessenta e quatro centavos) ("Volume Total da Oferta").

A OFERTA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/197, EM 11 DE NOVEMBRO DE 2023. A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO FATORES DE RISCO DESTA OFERTA DEFINITIVA, NAS PÁGINAS 13 A 33. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

AS NOVAS COTAS DA 2ª EMISSÃO SERÃO REGISTRADAS PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO NO DDA - SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS E PARA NEGOCIAÇÃO EM MERCADO SECUNDÁRIO NO "SISTEMA PUMA", MERCADO DE BOLSA, AMBOS ADMINISTRADOS PELA B3. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

ESTE PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR E À CVM NOS MEIOS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR CONTRATADO/CUSTODIANTE



COORDENADOR CONTRATADO/ESCRITURADOR



ADMINISTRADOR



GESTOR



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO GESTOR



A data deste Prospecto é 01 de dezembro de 2023



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1.	Breve descrição da Oferta.....	2
2.2.	Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	4
2.3.	Identificação do público-alvo;	4
2.4.	Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	5
2.5.	Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	5
2.6.	Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta.....	6
2.7.	Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse	7
3.	DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	9
3.1.	Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	10
3.2.	Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	11
3.3.	No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	12
4.	FATORES DE RISCO	13
4.1	Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	14
5.	CRONOGRAMA	34
5.1.	Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo: a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta;.....	35
6.	INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	38
6.1.	Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	39
6.2.	Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas....	39
6.3.	Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	41
6.4.	Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	41
7.	RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	42
7.1.	Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	43
7.2.	Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	43
7.3.	Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	43
8.	OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	45
8.1.	Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida.....	46
8.2.	Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	46

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	46
8.4. Regime de Distribuição	46
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento.....	49
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	49
8.7. Formador de Mercado	49
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável	49
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	49
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	50
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	51
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	52
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	53
10.2. Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes	54
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	55
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	56
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados ...	59
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	61
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência	62
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	63
13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso... 64	
13.2 Demonstrações financeiras das cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	64
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	65
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	66
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	66
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	67
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	67
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	67
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	67



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	69
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	71
16.1. Informações sobre o Fundo	72
16.2. Tributação	74
16.3. Publicidade da Oferta	76

ANEXO

ANEXO I – REGULAMENTO	81
ANEXO II – ESTUDO DE VIABILIDADE	129
ANEXO III – ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA	173
ANEXO IV – INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08.....	183



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Novas Cotas da 2ª Emissão e terá as características abaixo descritas.

2.1. Breve descrição da Oferta

O **RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08 ("**Fundo**"), administrado pela **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 10º andar, São Paulo - SP, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 2.528, de 29 de julho de 1993 ("**Administrador**"), e gerido pela **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.256, de 28 de agosto de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1400, 12º andar, conjunto 122, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87 ("**Gestor**").

A presente oferta compreende a distribuição das cotas ("**Cotas**") da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("**Novas Cotas**", "**2ª Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente) sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 160/22**"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**") e da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei nº 8.668/1993**") e os termos e condições do regulamento vigente do Fundo ("**Regulamento**").

Os termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do "*Ato de Aprovação da Oferta*" celebrado em 10 de outubro de 2023, que aprovou os termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta das Novas Cotas, observado o direito de preferência dos atuais cotistas do Fundo ("**Direito de Preferência**" e "**Ato de Aprovação da Oferta**", respectivamente).

Regime de distribuição das Novas Cotas

O **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("**Coordenador Líder**"), o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("**Itaú Unibanco**"), e a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("**Itaú Corretora**", em conjunto com o Itaú Unibanco, os "**Coordenadores Contratados**" e os Coordenadores Contratados, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Coordenadores**"), foram contratados para realizar a Oferta.

O processo de distribuição das Novas Cotas da 1ª Série poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais convidadas a participar da Oferta (conforme definidas neste Prospecto) ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). Os Participantes Especiais e os Coordenadores Contratados estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. O Coordenador Líder será a instituição intermediária líder da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado o Volume Mínimo da Oferta, nos termos da seção 2.6. deste Prospecto na página 6 abaixo ("**Distribuição Parcial**").

Prazo de Colocação

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 59, II, da Resolução CVM nº 160/22 ("**Anúncio de Início**"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a

qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta ("**Prazo de Colocação**").

O Anúncio de Início da Oferta, divulgado após a obtenção do registro automático da Oferta, informará o período de exercício do direito de preferência pelos atuais cotistas do Fundo no âmbito da Oferta ("**Direito de Preferência**"), a data de liquidação do Direito de Preferência, e cada data de liquidação da Oferta. As Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência serão da 1ª Série, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos Investidores.

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a respectiva Data de Liquidação.

Durante o período compreendido entre o dia 29 de novembro de 2023 (inclusive) e o dia 15 de dezembro de 2023 (inclusive) ("**Período de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série**") ou entre os dias 16 de dezembro de 2023 (inclusive) e o dia 07 de fevereiro de 2024 (inclusive) ("**Período de Coleta de Intenções de Investimento da 2ª Série**") e, em conjunto com o Período de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série, "**Períodos de Coleta de Intenções de Investimento**", os Investidores (conforme abaixo definido), deverão preencher o seu termo de aceitação da Oferta ("**Termo de Aceitação**") ou ordem de investimento, conforme o caso, indicando, dentre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever, e (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Termo de Aceitação ou ordem de investimento ser cancelado(a) pelas Instituições Participantes da Oferta.

Para os fins deste Prospecto, "**Dia Útil**", significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3, conforme item 8.10 do Regulamento.

Subscrição e Integralização das Novas Cotas

A subscrição das Novas Cotas da 2ª Emissão será feita nos termos do Termo de Aceitação da Oferta.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 27/21**"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não sejam considerados profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, o Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27/21.

Os Termos de Aceitação ou as ordens de investimento, conforme o caso, deverão ser dirigidos às Instituições Participantes da Oferta, às quais caberá aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição e observados (a) o limite das Novas Cotas emitidas; (b) Investimento Mínimo por Investidor; (c) o Público Alvo da Oferta; e (d) o cumprimento do inciso I, do artigo 20 da Resolução da CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021, mediante o qual serão analisados os Termos de Aceitação e as ordens de investimento, e serão cancelados sem aviso prévio aqueles que apresentarem situações derivadas do processo de identificação do cliente que possam configurar indícios de lavagem de dinheiro, financiamento do terrorismo ou financiamento da proliferação de armas de destruição em massa, conforme previsto no inciso I do artigo 20 da referida Resolução da CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021, tomando-se por base as respectivas informações cadastrais.

As Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional: (i) no âmbito da 1ª Série, ou seja, na Data de Liquidação do Direito de Preferência (conforme definida abaixo) e na Data de Liquidação da 1ª Série, pelo Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária; e (ii) no âmbito da 2ª Série, pelo Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que o Valor da Nova Cota será atualizado da seguinte forma ("**Valor Atualizado da Nova Cota**"): (a) na data da primeira integralização de Novas Cotas da 2ª Série, pelo valor patrimonial das cotas do Fundo representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas ("**Valor Patrimonial**"), que esteja disponível no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização da 2ª Série; e (b) a partir do primeiro Dia Útil subsequente à primeira integralização de Novas Cotas da 2ª Série e assim sucessivamente nas demais datas de

integralização; (b.i), pelo Valor Patrimonial que esteja disponível no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização; (b.ii) acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3” e “Taxa DI”, respectivamente), divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculado de forma exponencial. O valor patrimonial das cotas do Fundo está sujeito a eventual variação positiva ou negativa do patrimônio do Fundo, em decorrência da marcação a mercado dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo (cuja precificação é realizada de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta no website <https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos> (neste website localizar e clicar em “MANUAL_MTM_202105_S, que leva em consideração única e exclusivamente alterações das condições e parâmetros objetivos de mercado, como, por exemplo, taxas de juros e inflação, e independem de qualquer ato ou fato que esteja sob o controle do Administrador e/ou do Gestor), impactando, conseqüentemente, o Valor Patrimonial e o Valor Atualizado da Nova Cota.

As Novas Cotas serão integralizadas à vista, (i) no âmbito da 1ª Série, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação da 1ª Série, conforme o caso, junto à Instituição Participante da Oferta com que o Investidor tenha realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação ou ordem(ns) de investimento, conforme o caso; e (ii) no âmbito da 2ª Série, na data de sua subscrição, junto à Instituição Participante da Oferta com que o Investidor tenha realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação, em todos os casos em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, pelo Valor da Nova Cota (no caso da 1ª Série) ou pelo Valor Atualizado da Nova Cota (no caso da 2ª Série), na forma estabelecida no Termo de Aceitação ou na Ordem de Investimento, acrescido do pagamento da Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o preço de subscrição da Nova Cota e não compõe o cálculo da Aplicação Mínima Inicial.

Quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, do formulário de liberação das Novas Cotas e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e, poderá receber rendimentos provenientes do Fundo iguais aos demais Cotistas, sendo que o Investidor que subscrever as Novas Cotas (i) da 1ª Série, inclusive no âmbito do Direito de Preferência, fará jus aos rendimentos provenientes do Fundo calculados *pro rata temporis* a partir da respectiva data de liquidação; e (ii) no âmbito da 2ª Série, fará jus aos rendimentos provenientes do Fundo a partir do mês em que realizar a integralização. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida e se converterá em Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Caso, na Data de Liquidação da 1ª Série, as Novas Cotas inscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da 1ª Série pelo Valor da Nova Cota, acrescido do pagamento da Taxa de Distribuição Primária.

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

As Novas Cotas (i) são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista do Fundo (“Cotista”) no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Novas Cotas; (ii) as Novas Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Nova Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/1993, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

As Novas Cotas serão divididas em 2 (duas) séries, com o fim específico de estabelecer, para cada série, formas e datas distintas de integralização, sendo a 1ª Série integralizada na data de liquidação do Direito de Preferência ou na data de liquidação da 1ª Série, conforme o caso, e a 2ª Série integralizada diariamente, na data de sua subscrição pelo Investidor, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos Cotistas. Caso a totalidade das Novas Cotas não sejam colocadas no âmbito da 1ª Série, não haverá Novas Cotas remanescentes e a distribuição da 2ª Série não será iniciada (sistema de vasos comunicantes).

2.3. Identificação do público-alvo;

O Fundo, nos termos do item 7.1 do Regulamento, poderá receber recursos de investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo disciplinada no item 8 e subitem do Regulamento (“Política de Investimento”), que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

A Oferta será destinada a investidores em geral, incluindo pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores não residentes, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, que se enquadrem no público-alvo definido no item 7.1 do Regulamento ("**Investidores**" e "**Público-Alvo da Oferta**", respectivamente), observado que, no âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimentos e tampouco de entidades de previdência complementar, observado que no âmbito da 2ª Série os Investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos Institucionais, *Corporate*, *Private*, Agências, *Uniclass* ou *Personnalité* do Itaú Unibanco, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), observado o disposto neste prospecto da Oferta ("**Prospecto**" ou "**Prospecto Definitivo**").

Para os fins da Oferta, "**Pessoas Vinculadas**" significam pessoas que sejam (a) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Administrador, do Gestor, da **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de custodiante do Fundo ("**Custodiante**") e da **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, na qualidade de escriturador do Fundo ("**Escriturador**") ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e" acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento firmadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Os investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de assinatura do Termo de Aceitação.

Os Investidores deverão formalizar a sua ordem de investimento ou termo de aceitação, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas da 2ª Emissão serão admitidas para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no "Sistema Puma", mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

As Novas Cotas da 2ª Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**"), do formulário de liberação das Novas Cotas e se obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Novas Cotas da 2ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Nos termos do Regulamento, farão jus aos valores decorrentes de distribuições de rendimentos do Fundo os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil do mês de apuração dos lucros auferidos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

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

Cada Nova Cota do Fundo, objeto da 2ª Emissão, tem preço unitário de emissão equivalente a R\$ 99,58 (noventa e nove reais e cinquenta oito centavos), correspondente ao valor patrimonial das Cotas em 31 de outubro de 2023 ("**Valor da Nova Cota**").

As Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional: (i) no âmbito da 1ª Série, ou seja, na Data de Liquidação do Direito de Preferência (conforme definida abaixo) e na Data de Liquidação da 1ª Série, pelo Valor da Nova Cota; e (ii) no âmbito da 2ª Série, pelo Valor da Nova Cota, a ser atualizado da seguinte forma ("**Valor Atualizado da Nova Cota**"):

(a) na data da primeira integralização de Novas Cotas da 2ª Série, pelo valor patrimonial das cotas do Fundo representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas ("**Valor Patrimonial**"), que esteja disponível no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização da 2ª Série; e (b) a partir do primeiro Dia Útil subsequente à primeira integralização de Novas Cotas da 2ª Série e assim sucessivamente nas demais datas de integralização;

(b.i) ao Valor Patrimonial que esteja disponível no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização; (b.ii) acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da Taxa DI, divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculado de forma exponencial.

O valor patrimonial das Cotas está sujeito a eventual variação positiva ou negativa do patrimônio do Fundo, em decorrência da marcação a mercado dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo (cuja precificação é realizada de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta no website (<https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos>) (neste website localizar e clicar em "MANUAL_MTM_202105_S") que leva em consideração única e exclusivamente alterações das condições e parâmetros objetivos de mercado, como, por exemplo, taxas de juros e inflação, e independem de qualquer ato ou fato que esteja sob o controle do Administrador e/ou do Gestor), impactando, conseqüentemente, o Valor Atualizado da Nova Cota.

Adicionalmente, será cobrada taxa em montante equivalente a 1,64% (um inteiro e sessenta e quatro centésimos por cento) (i) do Valor da Nova Cota, totalizando o valor de R\$1,63 (um real e sessenta e três centavos) por Nova Cota (no caso da 1ª Série); ou (ii) do Valor Atualizado da Nova Cota (no caso da 2ª Série) ("**Taxa de Distribuição Primária**"), a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência das Novas Cotas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência das Novas Cotas), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Valor da Nova Cota, a qual não integra o preço de integralização da Novas Cotas, e não compõe o cálculo da Aplicação Mínima Inicial. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência das Novas Cotas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência das Novas Cotas) a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de coordenação e estruturação e parte da comissão de distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que o valor remanescente da comissão de distribuição da Oferta será arcado pela Gestora, bem como (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor.

2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta

O volume inicial da Oferta será de, inicialmente, R\$ 255.618.573,86 (duzentos e cinquenta e cinco milhões, seiscentos e dezoito mil, quinhentos e setenta e três reais e oitenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que será corrigido conforme o Valor Atualizado da Nova Cota, representado por, inicialmente, 2.566.967 (dois milhões, quinhentas e sessenta e seis mil e novecentas e sessenta e sete) de Novas Cotas da 2ª Emissão, não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Inicial da Oferta, as Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), bem como a Taxa de Distribuição Primária ("**Volume Inicial da Oferta**").

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, com a prévia concordância do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e do Gestor, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 100.422 (cem mil e quatrocentas e vinte e duas) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 10.000.022,80 (dez milhões, vinte e dois reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, desconsiderando as Novas Cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no art. 73 da Resolução CVM nº 160, ou seja, desconsiderando as Cotas da Emissão cujo condicionamento implique em seu potencial cancelamento ("**Distribuição Parcial**" e "**Volume Mínimo da Oferta**", respectivamente).

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Novas Cotas da 2ª Emissão, caso findo o Prazo de Colocação das Novas Cotas da 2ª Emissão e tenham sido subscritas e integralizadas Novas Cotas da 2ª Emissão (observada a entrega inicial dos recibos de Novas Cotas da 2ª Emissão aos Investidores quando da respectiva

integralização) em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e serão devolvidos, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta, aos subscritores que tiverem integralizado as Novas Cotas da 2ª Emissão, (a) o valor por Nova Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas da 2ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas e (b) o valor depositado a título da Taxa de Distribuição Primária, deduzido dos tributos incidentes, sem qualquer remuneração/acréscimo/reajuste.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) terão a faculdade, como condição de eficácia do seu Direito de Preferência, de seu Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento, conforme o caso, que poderão ser enviados por Investidores durante os Períodos de Coleta de Intenções de Investimento, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência), deverá, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) em receber a totalidade das Novas Cotas do Termo de Aceitação da Oferta, do exercício do Direito de Preferência ou da Ordem de Investimento, conforme o caso ("**Critérios de Aceitação da Oferta**").

Caso o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência), no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência).

Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência ou dos Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento, conforme o caso.

No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, serão devolvidos aos Investidores que tiverem seus Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento cancelados, na proporção de suas Novas Cotas da 2ª Emissão efetivamente canceladas, no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data da comunicação do encerramento da Oferta, (a) o valor por Nova Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas da 2ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas e (b) o valor depositado a título da Taxa de Distribuição Primária, deduzido dos tributos incidentes, sem qualquer remuneração/acréscimo/reajuste.

O Administrador e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22, com a prévia concordância das Instituições Participantes da Oferta, poderá optar por acrescentar ao Volume Inicial da Oferta, até em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 641.741 (seiscentas e quarenta e uma mil e setecentas e quarenta e uma) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas ("**Novas Cotas Adicionais**"), correspondente ao montante de até R\$ 63.904.568,78 (sessenta e três milhões, novecentos e quatro mil, quinhentos e sessenta e oito reais e setenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. As Novas Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Assim, considerando o Valor da Nova Cota, caso as Novas Cotas Adicionais sejam colocadas, a Oferta poderá compreender a emissão de até 3.208.708 (três milhões, duzentas e oito mil e setecentas e oito) Novas Cotas, perfazendo o valor total de até R\$ 319.523.142,64 (trezentos e dezenove milhões, quinhentos e vinte e três mil, cento e quarenta e dois reais e sessenta e quatro centavos) ("**Volume Total da Oferta**"), considerando o Valor da Nova Cota.

2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse

A presente emissão de Novas Cotas em classe única e duas séries compreende o montante de até 2.568.744 (dois milhões, quinhentas e sessenta e oito mil e setecentas e quarenta e quatro) de Novas Cotas da 2ª Emissão, sem prejuízo das eventuais Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido).

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 995,80 (novecentos e noventa e cinco reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Aplicação Mínima inicial**").



3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Os recursos líquidos da Oferta, incluindo os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais, serão 100% (cem por cento) destinados à aplicação pelo Fundo, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR**, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555, nos Ativos e nos Ativos de Liquidez, em observância à Política de Investimento e ao pagamento dos encargos do Fundo.

Não obstante, o Gestor, sob melhores esforços, observará os seguintes critérios na aplicação dos recursos objeto da presente Oferta: (i) 70% (setenta por cento) dos CRI a serem eventualmente investidos pelo Fundo deverão ser indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"); e até 30% (trinta por cento) dos referidos CRI deverão ser indexados pelo Certificado de Depósito Interbancário ("CDI"); e (ii) os CRI deverão contar com garantia de imóveis com LTV que represente, no mínimo, 70% (setenta por cento) das dívidas garantidas.

NA DATA DESTA PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

Tendo em vista a dinâmica de mercado que envolve a emissão dos Ativos, na data de elaboração deste Prospecto Definitivo, o Fundo ainda não possui qualquer Ativo pré-selecionado para aquisição com os recursos da Oferta, estando, assim, os Cotistas sujeitos aos riscos descritos no fator de risco "Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política" constante da página 24 deste Prospecto Definitivo.

Os recursos recebidos pelo Fundo decorrentes da integralização das Novas Cotas da 2ª Emissão e disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicados, durante o Prazo de Colocação, da seguinte forma: (1) até a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá investir, com os recursos captados na Oferta, (i) nos Ativos de Liquidez previstos nos itens (b), (c) e (d) do item 8.6 do Regulamento e/ou (ii) em LCI, LH e LIG, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo; e (2) após a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá adquirir, com os recursos captados na Oferta, quaisquer Ativos previstos em sua Política de Investimento, sendo certo que os recursos referentes às Novas Cotas da 2ª Emissão cuja integralização seja de Pessoas Vinculadas e/ou esteja condicionada na forma prevista no artigo 74 da Resolução CVM nº 160/22 serão aplicados somente nos Ativos de Liquidez previstos nos itens (b), (c) e (d) do item 8.6 do Regulamento e/ou nas LCI, LH e LIG, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

3.1.1. Pipeline Indicativo

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* meramente indicativo do Fundo é atualmente composto por:

Ativo	Montante (R\$ 000)	Indexador	Remuneração	Duration (anos)	Vencimento	LTV	Localização	Tipo de Risco
1	45.000	IPCA	11,00%	2,8	2027	55%	São Paulo, SP	Financiamento à Obra
2	40.000	IPCA	9,95%	3,0	2027	65%	São Paulo, SP	Estoque
3	30.000	IPCA	10,50%	5,5	2029	60%	Misto	Carteira Pulverizada
4	30.000	IPCA	12,00%	5,5	2030	55%	Misto	Carteira Pulverizada
5	30.000	CDI	4,30%	1,8	2026	55%	Campinas, SP	Financiamento à Obra
6	25.000	IPCA	11,50%	4,0	2028	60%	Misto	Carteira Pulverizada
7	25.000	CDI	4,50%	2,1	2025	50%	São Paulo, SP	Financiamento à Obra
8	15.000	IPCA	10,00%	2,1	2025	45%	São Paulo, SP	Financiamento à Obra
9	10.000	IPCA	9,80%	2,5	2026	50%	São Paulo, SP	Financiamento à Obra
TOTAL	250.000.000			3,4		56%		

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

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS.

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

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

Ainda, na data deste Prospecto Definitivo, o Fundo possui 9,63% (nove inteiros e sessenta e três décimos por cento) do seu patrimônio líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses, nos termos do §2º do artigo 31-A, do artigo 34 e do inciso "IX" do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08.

No caso da aplicação em ativos que configurem situação de potencial conflito de interesses, nos termos do §2º do artigo 31-A, do artigo 34 e do inciso "IX" do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, o Fundo poderá realizar tais aplicações respeitados os Critérios de Elegibilidade de Ativos em Conflito de Interesses (conforme definido abaixo).

Assembleia Geral de Cotistas já existente sobre Conflito de Interesses ("Assembleia Geral de Conflito de Interesses")

O Administrador, em conjunto com o Gestor, submeteram a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio de assembleia geral extraordinária do Fundo, convocada em 01 de agosto de 2022, e cuja apuração de votos foi realizada em 22 de agosto de 2022, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM nº 472/08, os quais aprovaram a realização de referidas operações, por meio de quórum representando 98,71% (noventa e oito inteiros e setenta e um por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo. Dessa forma, em linha com a referida deliberação, os recursos a serem captados no âmbito da Oferta poderão ser aplicados, pelo Fundo na (os critérios abaixo em conjunto simplesmente como "**Critérios de Elegibilidade de Ativos em Conflito de Interesses**"):

(A) aquisição pelo Fundo, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**") que sejam alienados no mercado secundário pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º, da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que atendidos os seguintes critérios de elegibilidade: (i) no momento da aquisição tenham prazo máximo de vencimento não superior a 20 (vinte) anos; (ii) possuam previsão de remuneração: (a) pós-fixada indexada ao CDI; ou (b) pré-fixada; ou (c) indexados pelo IPCA, IGPM ou INCC; (iii) o nível de concentração por patrimônio separado seja igual ou menor a 10% (dez por cento); (iv) no momento da aquisição contém, isolada ou cumulativamente, garantias reais e/ou fidejussórias, tais como, a título exemplificativo, alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de quotas ou ações, conforme aplicável, cessão fiduciária de recebíveis, aval ou fiança; e (v) para distribuições públicas nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, deverá ser respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo;

(B) aquisição, pelo Fundo, de (i) cotas de fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e/ou (ii) cotas de fundos de investimento não imobiliários e que sejam

expressamente autorizados pela Instrução CVM nº 472/08, como fundos de investimento em participações e fundos de investimento em direitos creditórios; que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º, da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e

(C) aquisição ou alienação, exclusivamente para fins de “zeragem” de posições pelo Fundo, de quaisquer Ativos de Liquidez (isto é, ativos de liquidez nos quais o Fundo aplicará quando, temporariamente, as disponibilidades financeiras do Fundo não estiverem aplicadas nos Ativos, compatível com as necessidades do Fundo e de acordo com a regulamentação aplicável), cuja contraparte ou emissor seja o Administrador, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º, da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Ativos de Liquidez, que sejam administrados ou geridos pelo Administrador ou pelo Gestor, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º, da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 32 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

Em caso de Distribuição Parcial, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados, sob a gestão do Gestor, de forma ativa e discricionária pelo Gestor nos Ativos a serem selecionados.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DAS NOVAS COTAS E DESDE QUE ATINGIDO O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA, OS RECURSOS CAPTADOS SERÃO APLICADOS DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

ALÉM DOS RECURSOS DECORRENTES DA PRESENTE OFERTA, NÃO HAVERÁ FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO DE RECURSOS PELO FUNDO, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.



4. FATORES DE RISCO

4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

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

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

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

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do art. 19, §4º, da Resolução CVM nº 160/22.

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

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo e à Oferta.

Nos termos do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, a integralidade dos riscos atualizados e inerentes ao investimento no Fundo está disponível aos Investidores por meio do formulário eletrônico elaborado nos moldes do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 e disponibilizado na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br), de modo que, os Investidores e os potenciais investidores deverão analisar atentamente os fatores de risco e demais informações disponibilizadas exclusivamente por meio do referido documento.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos

resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos e/ou Ativos de liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos de acordo com a Política de Investimento estabelecida no item 8 do Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relacionados à Pandemia do COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no País, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto qual será a extensão dos impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos a médio e longo prazo nas economias global e brasileira, inclusive em razão da segunda onda da pandemia e eventuais novos picos de contaminações e de mortalidade. A velocidade em que as condições econômicas serão retomadas no Brasil e no exterior dependerá de eventos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, e levará em consideração a duração e a distribuição geográfica do surto do COVID-19, sua gravidade, as ações tomadas por autoridades para conter a propagação do vírus, bem como as perspectivas de vacinação sendo certo que os impactos da pandemia do COVID-19 poderão causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira por tempo indeterminado, bem como nas perspectivas de desempenho do Fundo. Adicionalmente, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados do Fundo, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas neste Prospecto Definitivo e nos Documentos de Oferta

O presente Prospecto Definitivo contém e/ou conterà, quando for distribuído, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade alvo descrita no item 8.2 do Regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das Novas Cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Institucionais

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

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis relacionados a investimentos realizados pelo Fundo e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Tributário

A Lei nº 8.668/1993, conforme alterada pela Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da Lei nº 9.779/1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação aos rendimentos das aplicações financeiras referentes às (a) letras hipotecárias, (b) certificados de recebíveis imobiliários, (c) letras de crédito imobiliário e (d) cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação ou na sua interpretação e aplicação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas pessoas físicas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Em agosto de 2023 foi publicado a Medida Provisória nº 1.184/2023 ("MP nº 1.184/2023"), que trouxe alterações a determinadas regras de tributação de fundos de investimento, com vigência a partir de 01 de janeiro de 2024.

Em relação aos fundos imobiliários e aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, a MP nº 1.184/2023 aumentou o número mínimo de quotistas do fundo, de 50 (cinquenta) para 500 (quinhentas), para aplicação da isenção fiscal descrita acima, com efeitos a partir de 01 de janeiro de 2024 e desde que a medida provisória seja convertida em lei.

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

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção/revogação de benefícios fiscais, (iii) da majoração de alíquotas e/ou da base de cálculo dos tributos incidentes, (iv) de mudanças na interpretação ou na aplicação da legislação tributária em vigor por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH. 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, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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

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

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das

quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

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

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

Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Regulatório

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e

jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcelas do preço ou repasses de financiamento e conseqüente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Jurídico

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Morosidade da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais decorrentes dos imóveis e ativos imobiliários relacionados a investimentos realizados pelo Fundo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma, exceto em caso de liquidação do Fundo. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Aumento dos Custos de Construção

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desvalorização dos imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à Oferta

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Novas Cotas da 2ª Emissão, desde que haja a colocação do Volume Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com as Instituições Participantes da Oferta, poderá decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado para a aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

No entanto, caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, observando-se, neste caso, o procedimento previsto na Seção 7.3 deste Prospecto, na página 43. Neste caso, a expectativa de rentabilidade dos Investidores poderá ser prejudicada.

Caso, ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Volume Inicial da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas da 2ª Emissão a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Novas Cotas da 2ª Emissão subscritas por tais Pessoas Vinculadas. Neste caso, será devolvido às Pessoas Vinculadas que tiverem suas ordens de investimento canceladas, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data do término do Prazo de Colocação, (a) o valor por Nova Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas da 2ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas e (b) o valor depositado a título da Taxa de Distribuição Primária, deduzido dos tributos incidentes, sem qualquer remuneração/acréscimo/reajuste. Não obstante, caso não haja excesso de demanda no âmbito da Oferta, será permitida a colocação de Cotas da 2ª Emissão para Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas da 2ª Emissão para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas da 2ª Emissão posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas da 2ª Emissão por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas da 2ª Emissão fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da Possibilidade de Devolução dos Recursos aportados no Fundo sem qualquer Remuneração/Acréscimo em Caso de Desistência da Oferta

Caso a Oferta seja suspensa, modificada ou cancelada, será devolvido ao Investidor (a) o valor por Nova Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas da 2ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas e (b) o valor depositado a título da Taxa de Distribuição Primária, deduzido dos tributos incidentes, sem qualquer remuneração/acréscimo.

De modo que, sobre os recursos aportados no Fundo, não incidirá qualquer remuneração ou acréscimo, podendo implicar em perdas financeiras para o Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, considerando que o regulamento do Fundo não estabelece prazo para enquadramento da carteira de investimentos do Fundo à Política de Investimento descrita no regulamento, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez. A ausência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério do Gestor.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Operacional

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

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos de Liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos de Liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele

tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

Pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos Fundos Investidos, hipóteses em que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de Concentração da Carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do Prazo

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma 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. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao 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.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos de Liquidez não sofrerem 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 que optar pelo desinvestimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos e/ou

Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que efetuar Aportes de Capital

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A importância do Gestor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à Impossibilidade de Negociação das Novas Cotas da 2ª Emissão até o Encerramento da Oferta

Conforme disposto no item 2.4 deste Prospecto, na página 5, as Novas Cotas da 2ª Emissão de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e se obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Novas Cotas da 2ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Sendo assim, o investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Novas Cotas da 2ª Emissão subscritas até o seu encerramento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "iv", caso estas decidam adquirir Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O Investimento nas Novas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário

A participação na Oferta de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Novas Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderão optar por manter as suas Novas Cotas fora de circulação. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que as referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, nas respectivas datas de liquidação da Oferta, os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Termo de Aceitação, o Volume Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que

pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

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

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias relacionadas aos Ativos integrantes de sua carteira. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Inexistência de Operações de Mercado equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Valor de Aquisição

Nos termos do Regulamento, o valor de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o Gestor deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Decorrente da Aquisição de Ativos e/ou Ativos de Liquidez nos termos da Resolução CMN nº 2.921

O Fundo poderá adquirir Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados na forma da Resolução CMN nº 2.921. O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores/coobrigados dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados nos termos da Resolução CMN nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, dos Coordenadores (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O Fundo poderá realizar a Emissão de Novas Cotas, o que poderá resultar em uma Redução da Rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis relacionados a investimentos do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de

perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários relacionados aos investimentos do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para tais ativos será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Ambientais

Em caso de excussão das garantias dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, este poderá se tornar proprietário dos imóveis dados em garantia. Há o risco que ocorram problemas ambientais nos referidos imóveis, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais Ativos situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos das Contingências Ambientais

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da 2ª Emissão das Novas Cotas do Fundo, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o Estudo de Viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, que é empresa do grupo do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo; e (ii) os Coordenadores e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis relacionados aos investimentos realizados pelo Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor



5. CRONOGRAMA

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo: a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta;

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo (“**Cronograma Estimativo da Oferta**”):

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Pedido do Registro Automático da Oferta na CVM Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Prospecto Definitivo Divulgação do Anúncio de Início	10/11/2023
2	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	13/11/2023
3	Divulgação do Comunicado ao Mercado da Primeira Modificação da Oferta Nova disponibilização do Prospecto Definitivo	14/11/2023
4	Data base de identificação dos cotistas com Direito de Preferência	16/11/2023
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	20/11/2023
6	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	28/11/2023
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	30/11/2023
8	Divulgação do Comunicado ao Mercado da Segunda Modificação da Oferta Nova disponibilização do Prospecto Definitivo	01/12/2023
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	01/12/2023
10	Data de Liquidação do Direito de Preferência	01/12/2023
11	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	01/12/2023
12	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série	29/11/2023
13	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série	11/12/2023
14	Procedimento de Alocação	12/12/2023
15	Data de Liquidação da 1ª Série	14/12/2023
16	Divulgação do Comunicado de Encerramento da 1ª Série	15/12/2023
17	Período previsto para a primeira liquidação do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 2ª Série e a última liquidação no âmbito da Período de Coleta de Intenções de Investimento da 2ª Série	16/12/2023 a 07/02/2024
18	Data Prevista para divulgação do Anúncio de Encerramento	09/02/2024

* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X, do capítulo V, da Resolução CVM nº 160/22. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

**Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela instituição participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento ou seu Termo de Aceitação, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida instituição participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto e do Anúncio de Início.

*** Nos casos de oferta registrada pelo Rito Automático, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, pode ocorrer durante o Prazo de Colocação ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade da CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante o Prazo de Colocação, optando por suspender o prazo da Oferta.

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.:

Website: www.intrag.com.br

Para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste site clicar em "Fundos", pesquisar por "RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIARIO FII", clicar em "Documentos" e então localizar o documento desejado.

RBR Gestão de Recursos Ltda.:

Website: www.rbrasset.com.br

Para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste site clicar em "Fundos", depois clicar em "RPRI11", em seguida clicar em "Página do Fundo", depois, dentro do item "Governança Corporativa", clicar em "Documentos da Oferta Pública", e, então, clicar em "Prospecto Definitivo da 2ª Emissão", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada.

Banco Itaú BBA S.A.:

Website: <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas/>

Para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste site, clicar em "Ver Mais", clicar em "RBR Asset Management", e então em "2023", e, em seguida "Follow On FII - RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o documento desejado.

Itaú Unibanco S.A.:

Website: <http://www.itaucorretora.com.br>

Para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste site acessar "Ofertas Públicas" e, então, localizar o documento desejado em "Ofertas em Andamento".

Itaú Corretora de Valores S.A.:

Website: <http://www.itaucorretora.com.br>

Para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste site acessar "Ofertas Públicas" e, então, localizar o documento desejado em "Ofertas em Andamento".

CVM:

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>.

Para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160", preencher o campo "Emissor" com "RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, clicar no documento desejado.

B3:

Website: www.b3.com.br

Para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste site clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", localizado do lado direito, e depois selecionar "RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o Prospecto ou localizar no documento desejado.

Fundos.NET

Website: www.gov.br/cvm/pt-br

neste site em "Principais Consultas", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado.

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

A subscrição das Novas Cotas da 2ª Emissão será feita nos termos do Termo de Aceitação.

Durante o Prazo de Colocação da Oferta, as Novas Cotas serão integralizadas à vista, (i) no âmbito da 1ª Série, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação da 1ª Série, conforme o caso, junto à Instituição Participante da Oferta com que o Investidor tenha realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação ou ordem(ns) de investimento, conforme o caso; e (ii) no âmbito da 2ª Série, na data de sua subscrição, junto à Instituição Participante da Oferta com que o Investidor tenha realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação, em todos os casos em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, pelo Valor da Nova Cota (no caso da 1ª Série) ou pelo Valor Atualizado da Nova Cota (no caso da 2ª Série), na forma estabelecida no Termo de Aceitação ou na Ordem de Investimento, acrescido do pagamento da Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o preço de subscrição da Nova Cota e não compõe o cálculo da Aplicação Mínima Inicial.

Os Investidores receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, do formulário de liberação de Novas Cotas e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e, uma vez atingido o Volume Mínimo da Oferta, poderá receber rendimentos provenientes do Fundo iguais aos demais Cotistas, sendo que o Investidor que subscrever as Novas Cotas (i) da 1ª Série, inclusive no âmbito do Direito de Preferência, fará jus aos rendimentos provenientes do Fundo calculados *pro rata temporis* a partir da respectiva data de liquidação; e (ii) no âmbito da 2ª Série, fará jus aos rendimentos provenientes do Fundo a partir do mês em que realizar a integralização. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida e se converterá em Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Novas Cotas da 2ª Emissão, caso findo o Prazo de Colocação das Novas Cotas da 2ª Emissão e tenham sido subscritas e integralizadas Novas Cotas da 2ª Emissão (observada a entrega inicial dos recibos de Novas Cotas da 2ª Emissão aos Investidores quando da respectiva integralização) em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e serão devolvidos, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta, aos subscritores que tiverem integralizado as Novas Cotas da 2ª Emissão, (a) o valor por Nova Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas da 2ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas e (b) o valor depositado a título da Taxa de Distribuição Primária, deduzido dos tributos incidentes, sem qualquer remuneração/acréscimo/reajuste.

Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160/22; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM nº 160/22, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão a uma das Instituições Participantes da Oferta até às 16h (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelo Coordenador Líder a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, serão devolvidos os valores integralizados pelo Investidor deduzido dos tributos incidentes, sem qualquer remuneração/acréscimo/reajuste.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160/22; ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM nº 160/22; todos os atos de aceitação anteriores ou posteriores serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos investidores acerca do cancelamento ou revogação da Oferta, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160/22, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos, serão devolvidos os valores integralizados pelo Investidor deduzido dos tributos incidentes, sem qualquer remuneração/acréscimo/reajuste. Nesse caso, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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

As cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 28 de julho de 2022, sob o código "RPRI11".

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das cotas do Fundo para os períodos indicados:

Cotações anuais – último ano			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2022	R\$ 90,15	R\$ 100,83	R\$ 97,51

Cotações trimestrais - último ano			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
1º Tri 2022	-	-	-
2º Tri 2022	-	-	-
3º Tri 2022	R\$ 90,15	R\$ 100,83	R\$ 97,51
4º Tri 2022	R\$ 90,15	R\$ 100,83	R\$ 97,51

Cotações mensais - últimos seis meses			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
out/23	R\$ 97,56	R\$ 102,49	R\$ 100,34
set/23	R\$ 96,25	R\$ 99,86	R\$ 97,82
ago/23	R\$ 96,62	R\$ 100,00	R\$ 98,31
jul/23	R\$ 96,50	R\$ 99,29	R\$ 97,57
jun/23	R\$ 95,75	R\$ 100,98	R\$ 97,48
mai/23	R\$ 93,31	R\$ 98,22	R\$ 95,85

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

É assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição das Novas Cotas objeto da presente 2ª Emissão, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,1450702686065 ("Fator de Proporção").

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional ao número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista no 3º (terceiro) dia Útil após a data de

divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

Os Cotistas ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente a 20 de novembro de 2023 (inclusive) ("**Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência**") junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante as Instituições Participantes da Oferta, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador do Fundo e não perante as Instituições Participantes da Oferta, observados os procedimentos operacionais do Escriturador ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**").

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o período de exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas; e (b) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de liquidação do Direito de Preferência prevista no Cronograma Estimativo da Oferta ("**Data de Liquidação do Direito de Preferência**") e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, quando da respectiva subscrição e integralização, será entregue aos Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência recibos das Novas Cotas da 2ª Emissão, conforme a seguir indicado.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**") por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) das Instituições Participantes da Oferta; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e, posteriormente, conforme aplicável, o montante de Novas Cotas a ser colocado pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência para subscrição de Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, do formulário de liberação das Novas Cotas e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o formulário de liberação das Novas Cotas e se obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos distribuídos após a data de sua integralização iguais ao demais Cotistas.

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA CESSÃO OU MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA.

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

Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas da Oferta, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Novas Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)
1	R\$ 100.422,00	R\$ 2.342.177,00	R\$ 236.015.283,62	R\$100,77
2	R\$ 2.568.744,00	R\$ 4.810.499,00	R\$ 481.810.788,38	R\$100,16
3	R\$ 3.210.930,00	R\$ 5.452.685,00	R\$545.759.670,26	R\$100,09

(*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 09 de novembro de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários (sem a Taxa de Distribuição Primária).

Cenário 1: Considera o Volume Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considera a distribuição do Volume Inicial da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 3: Considera a distribuição do Volume Inicial da Oferta e das Novas Cotas Adicionais, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Diluição Econômica Imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas

Em função da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo que não subscreverem Novas Cotas terão sua participação econômica no Fundo diluída conforme os valores abaixo:

Cenário 1: Considerando a distribuição do Volume Mínimo da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 4,29%.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Volume Inicial da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 53,38%.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Volume Inicial da Oferta e das Novas Cotas Adicionais, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 58,87%.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 09 de novembro de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

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

Nos termos do item 8.4.3 do Regulamento, o Valor da Nova Cota foi fixado tendo em vista o valor patrimonial das Cotas, apurado em 31 de outubro de 2023.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Novas Cotas da 2ª Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário da B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento, do formulário de liberação das Novas Cotas e se obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Novas Cotas da 2ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

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

O investimento nas Novas Cotas representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de suas cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 13 a 54 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas.

A OFERTA NÃO É ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA 2ª EMISSÃO, NA OFERTA E/OU NAS NOVAS COTAS; E QUE (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE ESSES TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES.

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

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

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

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, eventual requerimento de revogação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas. Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, o Administrador e o Gestor, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, o Administrador e o Gestor. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22.

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM nº 160/22: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM nº 160/22, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela instituição participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento ou seu Termo de Aceitação, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida instituição participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. O disposto não se aplica à hipótese prevista acima, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160/22; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM nº 160/22, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão a uma das Instituições Participantes da Oferta até às 16h (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelo Coordenador Líder a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, serão devolvidos os valores integralizados pelo Investidor deduzido dos tributos incidentes, sem qualquer remuneração/acréscimo/reajuste.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160/22; ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM nº 160/22; todos os atos de aceitação anteriores ou posteriores serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos investidores acerca do cancelamento ou revogação da Oferta, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160/22, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos, serão devolvidos os valores integralizados pelo Investidor deduzido dos tributos incidentes, sem qualquer remuneração/acréscimo/reajuste.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

Condições do Contrato de Distribuição da 2ª Emissão

A Oferta está submetida às Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição, conforme descritas na seção 11.1, nas páginas 56 a 59 deste Prospecto Definitivo.

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

A Oferta é destinada a Investidores, desde que se enquadrem no público alvo do Fundo.

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

Os termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do "Ato De Aprovação da Oferta" celebrado em 10 de novembro de 2023, que aprovou os termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta das Novas Cotas, observado o Direito de Preferência.

8.4. Regime de Distribuição

Regime de Distribuição das Novas Cotas e Instituições Participantes da Oferta

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder e dos Coordenadores Contratados, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita ao registro automático na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160/22 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores da Oferta realizarão a distribuição das Novas Cotas da 2ª Emissão conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto nos artigos 82 e 83 da Resolução CVM nº 160/22, devendo os Coordenadores da Oferta assegurarem durante os procedimentos de distribuição (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da 2ª Emissão; (iii) que os representantes dos Coordenadores da Oferta recebam previamente exemplares do Regulamento e deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores da Oferta; e (iv) que os Investidores, no âmbito da 2ª Série, são clientes correntistas dos segmentos Institucionais, Corporate, Private, Personalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observado o disposto neste Prospecto ("**Plano de Distribuição da Oferta**").

A distribuição pública das Novas Cotas da 2ª Emissão será realizada de acordo com o Plano de Distribuição da Oferta, cujos principais termos e condições encontram-se abaixo disciplinados:

- (i) a Oferta é destinada ao Público-Alvo da Oferta;
- (ii) observado o disposto no Contrato de Distribuição e no artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160; e (c) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores, respeitado o mesmo prazo do item anterior;
- (iii) anteriormente aos Períodos de Coleta de Intenções de Investimento, após a concessão do registro automático da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores, em conjunto com o Gestor;
- (iv) os materiais publicitários e os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do parágrafo 6º do artigo 12 e do *caput* do artigo 60 da Resolução CVM 160;

- (v) na Data de Liquidação do Direito de Preferência, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas em razão do exercício do Direito de Preferência;
- (vi) durante Período de Coleta de Intenções da 1ª Série, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação e/ou ordens de investimento, conforme o caso, e durante o Período de Coleta de Intenções da 2ª Série, os Coordenadores receberão os Termos de Aceitação e/ou ordens de investimento, conforme o caso dos Investidores;
- (vii) será conduzido pelos Coordenadores, no âmbito da 1ª Série, Procedimento de Alocação, nos termos do Contrato de Distribuição, para a verificação, junto aos potenciais Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, e, em caso de excesso de demanda, para definição, a critério do Gestor, com a prévia concordância do Coordenador Líder e do Administrador, da quantidade das Novas Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas. Caso a demanda total objeto da 1ª Série exceda o montante total das Novas Cotas ofertadas, será realizado rateio proporcional;
- (viii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Termos de Aceitação ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, ainda que parcialmente, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento do respectivo Termo de Aceitação ou ordem de investimento, conforme o caso;
- (ix) a liquidação física e financeira das Novas Cotas, no âmbito da 1ª Série, se dará na Data de Liquidação da 1ª Série, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e no respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição;
- (x) na Data de Liquidação da 1ª Série, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Subscrição da 1ª Série, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Coleta de Intenções da 1ª Série, se o Volume Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a opção de emissão do Lote Adicional e se a Oferta prosseguirá no âmbito da 2ª Série;
- (xi) após a liquidação da 1ª Série, caso ainda haja Novas Cotas remanescentes, será realizada a colocação das referidas Novas Cotas no âmbito da 2ª Série, sendo que as Novas Cotas subscritas na 2ª Série serão integralizadas à vista, na data de sua subscrição;
- (xii) no âmbito da Oferta, a subscrição das Novas Cotas será feita pelo montante correspondente ao Valor da Nova Cota (no caso da 1ª Série) ou ao Valor Atualizado da Nova Cota (no caso da 2ª Série), mediante a celebração do Termo de Aceitação. Será devido pelo Investidor que subscrever Novas Cotas o pagamento da Taxa de Distribuição, a qual não integra o preço de subscrição das Novas Cotas;
- (xiii) caso ao término do Prazo de Colocação seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional) os Termos de Aceitação e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. Neste caso, os valores até então integralizados pelas Pessoas Vinculadas serão devolvidos no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do término do Prazo de Colocação; e
- (xiv) a vedação estabelecida no item (xiii) acima não se aplica: (a) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (b) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (c) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. Na hipótese do item (c) acima, a colocação de Novas Cotas para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada, acrescida do Lote Adicional, desde que preservada a colocação integral aos Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas das Novas Cotas por eles demandadas.

Os Investidores receberão, quando realizada a respectiva subscrição e integralização de Novas Cotas da 2ª Emissão durante o Prazo de Colocação (observados os termos do Plano de Distribuição acima), o recibo de Novas Cotas, que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, do formulário de liberação das Novas Cotas e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, formulário de liberação das Novas Cotas e se obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas da Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

1ª Série – Data de Liquidação

No âmbito da 1ª Série, as Novas Cotas serão integralizadas na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação da 1ª Série, conforme o caso.

Para maiores informações sobre as datas de liquidação das Novas Cotas, veja a Seção "Cronograma", na página 34 deste Prospecto.

2ª Série – Liquidação Diária

Após a liquidação da 1ª Série, caso ainda haja Novas Cotas remanescentes, será realizada a colocação das referidas Cotas no âmbito da 2ª Série. Caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada no âmbito da 1ª Série, não haverá Novas Cotas remanescentes e a 2ª Série não será iniciada.

No âmbito da 2ª Série, os Investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos Institucionais, Corporate, Private, Agências, Uniclass ou Personalité do Itaú Unibanco, e seus Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento deverão ser dirigidos aos Coordenadores, aos quais caberá aceitá-los ou não, de acordo com o Plano da Oferta.

Ainda no âmbito da 2ª Série, as Novas Cotas serão integralizadas à vista, na data de sua subscrição, em moeda corrente nacional, pelo Valor Atualizado da Nova Cota, na forma estabelecida no Termo de Aceitação, acrescido do pagamento da Taxa de Distribuição.

Para a subscrição das Novas Cotas no âmbito da 2ª Série, os Investidores deverão seguir o seguinte procedimento:

- (i) os Investidores interessados em subscrever Novas Cotas deverão lançar suas ordens no Itaú 30 Horas (acessar o site "<https://www.itaubr.com>", neste site acessar o 30 Horas, clicar em "Menu", clicar em "Investimentos", clicar em "Investimentos Alternativos", clicar em "Aplicar" e, em seguida clicar em "<http://www.itaucorretora.com.br/>") ou por meio do site da Itaú Corretora (acessar o site www.itaucorretora.com.br, clicar em "Ofertas Públicas"), em qualquer Dia Útil, após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Subscrição da 1ª Série, das 10h até as 14h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Novas Cotas, sendo certo que não serão aceitas ordens após as 14h e, neste caso, os Investidores somente poderão subscrever as Novas Cotas no Dia Útil imediatamente seguinte; e
- (ii) os Investidores ao lançarem suas ordens das 10h até as 14h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Novas Cotas (que, por sua vez, deve ser um Dia Útil) deverão, simultaneamente, assinar eletronicamente o termo de adesão ao Regulamento e o Termo de Aceitação e disponibilizar recursos em sua conta corrente no Itaú Unibanco no montante do Valor da Nova Cota (no caso da 1ª Série) ou do Valor Atualizado da Nova Cota (no caso da 2ª Série), acrescido da Taxa de Distribuição, para débito a ser realizado pelos Coordenadores, conforme aplicável.

Na eventualidade de a conta corrente do Investidor no Itaú Unibanco não possuir saldo suficiente (valor disponível em conta corrente mais limites de créditos disponibilizados pelo referido banco aos correntistas), sendo que os recursos disponíveis em contas poupança, depósitos bloqueados e recursos depositados em conta corretora não serão considerados para o pagamento do Valor da Nova Cota (no caso da 1ª Série) ou do Valor Atualizado da Nova Cota (no caso da 2ª Série), acrescido da Taxa de Distribuição, até o horário referido no item "ii" acima (14:00 horas da data em que desejar efetuar a subscrição das Novas Cotas, que, por sua vez, deve ser um Dia Útil), o termo de adesão ao Regulamento e o Termo de Aceitação celebrados serão resolvidos automaticamente e o Investidor poderá celebrar novos termos de adesão ao Regulamento e Termo de Aceitação somente no Dia Útil imediatamente seguinte.

Alternativamente, os Investidores interessados em subscrever Novas Cotas poderão entrar em contato com o seu canal de atendimento junto ao Itaú Unibanco ou Itaú Corretora.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento

Houve uma dinâmica de coleta de intenções de investimento por meio dos Períodos de Coleta de Intenção, mas sem o objetivo de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Gestor, nos termos do item 6.4 acima

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas da 2ª Emissão serão admitidas para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

As Novas Cotas da 2ª Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, do formulário de liberação das Novas Cotas e se obtida a autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas da 2ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

8.7. Formador de Mercado

Conforme recomendado pelo Coordenador Líder, e desde que previamente autorizado pelo Gestor, poderá ser contratada instituição financeira para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável

Não será firmado contrato de estabilização do preço das Novas Cotas da 2ª Emissão.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não há valor máximo de investimento em Novas Cotas por Investidor no âmbito da Oferta.



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pelo Gestor no Anexo II deste Prospecto Definitivo ("**Estudo de Viabilidade**").

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

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM nº 472/08 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

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

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO PRELIMINAR REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DO GESTOR.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Gestor, com o Coordenador Líder, com os Coordenadores Contratados (Itaú Corretora e Itaú Unibanco), com o Escriturador, com o Custodiante ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Acerca do relacionamento entre as Partes da Oferta, vide o fator de risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses” constante na página 32 deste Prospecto.

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Administrador e o Gestor, bem como qualquer relação ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Administrador e o Itaú Unibanco (Coordenador Contratado e Custodiante)

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Itaú Unibanco integram o mesmo conglomerado controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Administrador e o Itaú Unibanco mantêm, na data deste Prospecto, as seguintes relações: (i) o Itaú Unibanco foi contratado pelo Administrador para prestação de serviços de custódia qualificada dos ativos financeiros e outros títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo; e (ii) o Itaú Unibanco presta serviços de custódia qualificada de ativos de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador. As prestações de serviços referidas na alínea “ii” acima são reguladas por meio de contratos de prestação de serviços de custódia e controladoria de fundo de investimento, celebrados entre o Administrador e o Itaú Unibanco. Como regra geral, tais contratos têm prazo de vigência até a liquidação integral das obrigações dos fundos de investimento.

Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Administrador integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Administrador não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Coordenador Líder, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como Coordenador Líder da Oferta, bem como ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Gestor

Na data deste Prospecto, não há qualquer vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Gestor, bem como qualquer relação ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Atualmente o único relacionamento comercial entre o Gestor e o Coordenador Líder é uma linha de cartão de crédito mantida entre as referidas partes, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder ter atuado como coordenador líder em distribuição pública de cotas anterior do Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Itaú Unibanco (Coordenador Líder e Custodiante e Coordenador Contratado)

Na data deste Prospecto, o Itaú Unibanco e o Coordenador Líder integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Itaú Unibanco, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como instituição intermediária líder da Oferta e coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento para os quais o Itaú Unibanco presta serviços de controladoria, custódia qualificada e, igualmente, de distribuição das Novas Cotas.

Relacionamento entre o Itaú Unibanco (Coordenador Contratado e Custodiante) e o Gestor

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú Unibanco e o Gestor, bem como qualquer relação ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Atualmente o único relacionamento comercial entre o Gestor e o Itaú Unibanco decorre do fato de o Itaú Unibanco ter atuado como coordenador contratado em distribuição pública de cotas anterior do Fundo.

Adicionalmente, pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Investidores e Cotistas correntistas dos segmentos Private, Personalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco durante o prazo de duração do Fundo, o Itaú Unibanco faz jus a uma remuneração descontada da Taxa de Administração. A Taxa de Administração, que também engloba a remuneração do Gestor, do Escriturador e demais prestadores de serviços permitidos nos termos da regulamentação em vigor, é equivalente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Relacionamento entre a Itaú Corretora (Coordenador Contratado e Escriturador) e o Administrador

Na data deste Prospecto, a Itaú Corretora e o Administrador integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Administrador não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Itaú Corretora, além do relacionamento decorrente do fato de a Itaú Corretora atuar como Coordenador Contratado da Oferta e Escriturador do Fundo, bem como ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

Relacionamento entre a Itaú Corretora (Coordenador Contratado e Escriturador) e o Gestor

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú Corretora e o Gestor, bem como qualquer relação ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Atualmente o único relacionamento comercial entre o Gestor e a Itaú Corretora decorre do fato de a Itaú Corretora ter atuado como coordenador contratado em distribuição pública de cotas anterior do Fundo.

Relacionamento entre Itaú Unibanco (Coordenador Contratado e Custodiante) e a Itaú Corretora (Coordenador Contratado e Escriturador)

Na data deste Prospecto, o Itaú Unibanco e a Itaú Corretora integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

A Itaú Corretora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Itaú Unibanco, além do relacionamento decorrente do fato de terem sido contratados para atuarem como Coordenadores Contratados, bem como Escriturador e Custodiante, respectivamente, da Oferta, e ainda, terem atuado como coordenadores em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento para os quais o Itaú Unibanco presta, também, serviços de controladoria e custódia qualificada e a Itaú Corretora serviços de escrituração.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Itaú Corretora (Coordenador Contratado e Escriturador)

Na data deste Prospecto, a Itaú Corretora e o Coordenador Líder integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Itaú Corretora, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como instituição intermediária líder da Oferta e coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento para os quais a Itaú Corretora presta serviços de escrituração e, igualmente, de distribuição das Cotas.

10.2. Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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

Contrato de Distribuição

Por meio do "Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Cotas da 2ª Emissão do RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário, em Regime de Melhores Esforços" ("**Contrato de Distribuição**"), o Fundo, representado por seu Administrador, contratou os Coordenadores da Oferta para atuarem como instituições intermediárias da Oferta, responsáveis pelos serviços de distribuição das Cotas.

Condições do Contrato de Distribuição da 2ª Emissão

O cumprimento, pelo Coordenador Líder, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição é condicionado à integral satisfação das condições precedentes abaixo (estabelecidas no Contrato de Distribuição como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil Brasileiro), até a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, sem os quais o Contrato deixará de produzir os seus efeitos ("**Condições Precedentes**"):

- (i) aceitação pelo Coordenador Líder da contratação dos assessores legais do Fundo e da Oferta ("**Assessores Legais**") e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Gestor ou pelo Fundo, conforme aplicável;
- (ii) acordo entre as Partes e o Administrador quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e aos Assessores Legais e em concordância com a legislação e normas aplicáveis;
- (iii) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM nos termos da Resolução CVM 160, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento do Fundo;
- (iv) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3, caso aplicável;
- (v) manutenção do registro do Gestor e do Administrador perante a CVM, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;
- (vi) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação à efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o instrumento de constituição do Fundo, o Regulamento, o Contrato de Distribuição, o Ato de Aprovação, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares ("**Documentos da Oferta**");
- (vii) conclusão do processo de *Due Diligence* de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais;
- (viii) aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder, responsáveis pela análise e aprovação da 2ª Emissão, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;
- (ix) fornecimento pelo Fundo, pelo Gestor e pelo Administrador, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (x) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pelo Administrador, pelo Gestor e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Administrador, o Gestor e o Fundo

serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato de Distribuição;

- (xi) recebimento, com antecedência de 3 (três) Dias Úteis da Data de Liquidação da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Legais, que (a) não apontem inconsistências identificadas entre as informações fornecidas nos Documentos da Oferta e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de *Due Diligence*, bem como (b) confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xii) obtenção pelo Administrador e pelo Gestor de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente do Gestor e do Administrador, conforme o caso;
- (xiii) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais do Fundo, do Gestor e/ou do Administrador, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xiv) não ocorrência de alteração material adversa nas condições reputacionais do Fundo, do Gestor ou do Administrador, que impacte de forma adversa a Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xv) não ocorrência de alteração na composição societária do Gestor que implique em alteração de controle do Gestor ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações/quotas do capital social do Gestor em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais controladores, do poder de controle direto do Gestor, conforme aplicável;
- (xvi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor e ao Administrador, condição fundamental de funcionamento;
- (xvii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos Documentos da Oferta sejam verdadeiras, completas, suficientes e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xviii) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência do Gestor e/ou do Administrador que impacte a Oferta no entendimento do Coordenador Líder; (ii) pedido de autofalência do Gestor e/ou do Administrador; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor e/ou do Administrador e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pelo Gestor e/ou pelo Administrador, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, que impacte a Oferta no entendimento do Coordenador Líder; ou (v) ingresso do Gestor e/ou do Administrador em juízo, com requerimento de recuperação judicial, que impacte a Oferta no entendimento do Coordenador Líder;
- (xix) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador, conforme aplicáveis, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM nº 160/22 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xx) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

- (xxi) recolhimento pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3 e pela CVM, conforme aplicável;
- (xxii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13, a *FCPA - Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act* ("**Leis Anticorrupção**") pelo Gestor e pelo Administrador, seus respectivos acionistas, controladoras e funcionários;
- (xxiii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor ou pelo Administrador;
- (xxiv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar materialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério do Gestor e/ou do Coordenador Líder;
- (xxv) adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (xxvi) rigoroso cumprimento pelo Administrador e pelo Gestor da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("**Legislação Socioambiental**"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxvii) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Fundo, do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 160/22, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado, com a prévia aprovação dos mesmos em relação ao referido material; e
- (xxviii) o Fundo arcar com todos os custos da Oferta.

Remuneração das Instituições Participantes da Oferta:

Pelos serviços de distribuição, coordenação e estruturação das Novas Cotas da 2ª Emissão previstos neste Contrato, o Coordenador Líder fará jus a seguinte remuneração ("**Comissionamento**"):

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo, com os recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, pagará ao Coordenador Líder, na última data de liquidação da Oferta, uma comissão de 0,30% (trinta centésimos por cento), incidente sobre o montante total das Novas Cotas da 2ª Emissão efetivamente integralizado até o encerramento da Oferta, calculado com base no Preço Emissão ("**Comissão de Coordenação e Estruturação**"), sendo certo que do percentual acima não será arcado diretamente pelo Gestor; e
- (ii) Comissão de Distribuição: o Fundo, com os recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, ou o Gestor, pagará ao Coordenador Líder, na última data de liquidação da Oferta, uma comissão de 1,70% (um inteiro e setenta décimos por cento), incidente sobre o montante total das Novas Cotas da 2ª Emissão efetivamente integralizado até o encerramento da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão ("**Comissão de Distribuição**"), sendo certo que do percentual acima 45,12% (quarenta e cinco inteiros e doze centésimos) será arcado diretamente pelo Gestor.

Pelos serviços de distribuição das Novas Cotas da 2ª Emissão previstos no Contrato de Distribuição, a Comissão de Distribuição poderá ser repassada, no todo ou em parte aos Participantes Especiais da Oferta, nos termos da regulamentação vigente e deste Contrato de Distribuição. Neste caso, o

Coordenador Líder poderá instruir o Fundo a pagar diretamente aos Coordenadores Contratados, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder ou efetuar tal pagamento por conta do Fundo. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, visto que toda e qualquer comissão dos Participantes Especiais será descontada do Comissionamento. A Comissão de Distribuição será alocadas, conforme o caso, discricionariamente entre os Coordenadores Contratados.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores da Oferta, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos endereços indicados abaixo:

Itaú Unibanco S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100,

Cidade de São Paulo – SP

Banco Itaú BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar (parte),

Cidade de São Paulo - SP

Itaú Corretora de Valores S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte),

Cidade de São Paulo – SP

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

As despesas abaixo indicadas serão pagas pelo Fundo, com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota da 2ª Emissão (R\$)	% em relação ao Preço de Emissão das Novas Cotas da 2ª Emissão
- Comissão de Coordenação e Estruturação	766.855,72	0,30	0,30%
- Comissão de Distribuição	4.345.515,76	1,69	1,67%
- Tributos sobre Comissão	0,00	0,00	0,00%
- Advogados	225.000,00	0,09	0,09%
- Taxa de Registro na CVM	97.426,04	0,04	0,04%
- B3 -Taxa de Análise de Ofertas Publicas	14.731,30	0,01	0,01%
-B3 – Taxa de Distribuição Customizado (fixa)	147.343,25	0,06	0,06%
- B3 – Taxa de Distribuição Customizada (variável)	113.663,69	0,04	0,04%
B3 - Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP (Variável)	55.035,00	0,02	0,02%
Custos de Marketing e Outros Custos	200.000,00	0,08	0,08%
Total	5.965.570,75	2,32	2,30%

**Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Inicial da Oferta de R\$ 255.618.573,86 (duzentos e cinquenta e cinco milhões, seiscentos e dezoito mil, quinhentos e setenta e três reais e oitenta e seis centavos). Os custos da distribuição primária das Novas Cotas da 2ª Emissão serão pagos com os recursos decorrentes do pagamento pelos Investidores da Taxa de Distribuição Primária quando da subscrição e integralização de Novas Cotas da 2ª Emissão, exceto com relação à parte da remuneração dos Coordenadores da Oferta prevista na Seção "Remuneração dos Coordenadores da Oferta - item (iii)", que será custeada pelo Gestor, com recursos próprios, sem qualquer ônus aos Investidores e ao Fundo.*

**Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas à Oferta. Os eventuais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas da 2ª Emissão, serão revertidos em benefício do Fundo.*

**Na hipótese de colocação do Volume Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Novas Cotas da 2ª Emissão, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores que vierem a adquirir Novas Cotas da 2ª Emissão, serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, podendo as instituições participantes da Oferta terem de arcar com as despesas que tenham incorrido para fazer frente ao custo total da Oferta. Em nenhuma hipótese as despesas vinculadas à distribuição das Novas Cotas da 2ª Emissão serão arcadas pelo Fundo.*

**Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos ao Coordenador Líder, ao Itaú Unibanco e/ou à Itaú Corretora a título de comissão, no âmbito do Contrato de Distribuição, serão suportados pelo seu respectivo responsável tributário. Cumprirá ao Coordenador Líder, ao Itaú Unibanco e/ou à Itaú Corretora efetuar o recolhimento dos tributos e/ou taxas, nos termos da legislação aplicável.*

**Dentre as despesas incluem-se despesa(s) (i) relacionada à contratação de prestadores de serviços responsáveis pela elaboração, impressão e/ou arquivamento dos documentos da Oferta, inclusive serviços vinculados aos materiais para de venda da Oferta; e/ou (ii) atreladas ao processo de roadshow da Oferta, tais como, p.ex., despesas de viagens (passagens aéreas, hospedagens, refeições e outras) e custos na realização de eventos para apresentações da Oferta para potenciais investidores e/ou assessores de venda (tais como, custos com espaços de eventos, prestadores de serviços, fornecedores de equipamentos e outros).*

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

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

Item não aplicável, uma vez que, na data deste Prospecto, o Fundo encontra-se devidamente registrado junto à CVM.

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

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

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

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos:

Anexo I - Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM nº 160/22)

Anexo II - Estudo de Viabilidade

Anexo III – Ato de Aprovação da Oferta

Anexo IV - Informe Anual do Fundo - Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", selecionar o tipo de fundo como "Fundos de Investimento Imobiliário" e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar "RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível).

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

Adicionalmente, o item 13.2 do Anexo C da Resolução CVM nº 160/22, as demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis ou encontrar-se-ão disponíveis, quando divulgados na periodicidade legal, para consulta nos seguintes endereços:

Administrador:

www.intrag.com.br (neste *website*, para acessar as demonstrações financeiras, clicar em "Fundos", pesquisar por "RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIARIO FII", clicar em "Documentos" e então localizar o documento desejado).

Fundos.Net:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=42502842000191> (neste *website* selecionar "Exibir Filtro" e então no campo "Categoria", selecionar "Informes Periódicos", e então em "Tipo" localizar "Demonstrações Financeiras", após divulgadas).

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, consta do Anexo IV deste Prospecto Definitivo.



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Administrador
INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 10º andar, São Paulo – SP
At.: Fabio Sonoda / Cibele O. Bertolucci
Telefone: (11) 3072-6089 / (11) 3072-6097
E-mail: produtosestruturados@itau-unibanco.com.br
<i>Website:</i> www.intrag.com.br
Gestor
RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, conjunto 122 – SP
At.: Ricardo de Sousa Gayoso e Almendra
Telefone: (11) 4083-9144
E-mail: ra@rbrasset.com.br / legal@rbrasset.com.br
<i>Website:</i> www.rbrasset.com.br

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

Coordenador Líder	
BANCO ITAÚ BBA S.A.	
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar (parte), São Paulo – SP	
At.: Pedro Costa	
E-mail: pedro.costa@itaubba.com	
<i>Website:</i> https://www.itau.com.br/itaubba-pt/	
Coordenador Contratado / Custodiante	Coordenador Contratado / Escriturador
ITAÚ UNIBANCO S.A.	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, São Paulo – SP	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), São Paulo – SP
Tel.: (11) 4004-3131 para capitais e regiões metropolitanas e 0800 722 3131 para as demais localidades (em Dias Úteis, das 9h às 18h)	Tel.: (11) 4004-3131 para capitais e regiões metropolitanas e 0800 722 3131 para as demais localidades (em Dias Úteis, das 9h às 18h)
<i>Website:</i> www.itau.com.br	E-mail: Fale Conosco do website Itaú Corretora (www.itaucorretora.com.br)
	<i>Website:</i> www.itaucorretora.com.br

Assessor Legal do Fundo e do Gestor	Assessor Legal dos Coordenadores da Oferta
<p>CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS</p> <p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, CEP 05426-100 São Paulo – SP</p> <p>Tel.: (11) 3089-6500</p> <p>Advogado Responsável: Vitor Arantes e Marcela Rivellino</p> <p>E-mail: vitor.arantes@cesconbarrieu.com.br / marcela.moreira@cesconbarrieu.com.br</p>	<p>STOCHE FORBES ADVOGADOS</p> <p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar, São Paulo - SP</p> <p>Tel.: (11) 3755-5400</p> <p>Advogado Responsável: Marcos Ribeiro e Bernardo Kruel</p> <p>E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br / blima@stoccheforbes.com.br</p>

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

Auditor Independente	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES
	<p>Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9-10º, 13-17º andares, CEP 05001-903, São Paulo - SP</p> <p>At.: Sr. Emerson Laerte</p> <p>Telefone: (11) 3674-3833</p> <p>E-mail: emerson.laerte@br.pwc.com</p>

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

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

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto aos Coordenadores da Oferta, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados acima.

14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

O Administrador atesta ainda que o Fundo foi registrado na CVM sob o nº 0321170, em 22 de novembro de 2021, e seu registro encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

O Administrador declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A Gestora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo, pelo Administrador e pela Gestora no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26 da Resolução CVM 160.

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16.1. Informações sobre o Fundo

Abaixo, são descritas breves informações sobre o Fundo e seus prestadores de serviços:

Base Legal: O Fundo é fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08.

Duração: O Fundo tem prazo de duração indeterminado, o que implica a inexistência de uma data para o resgate das Cotas.

Política de Investimento: O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472/08, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo – através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de debêntures, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e de Letras Imobiliárias Garantidas, nos termos do item 8.2 e seus subitens do Regulamento. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário, Letras Hipotecárias e cotas de fundos de investimento imobiliário, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas, ressalvado no caso de conflito de interesses.

O Fundo visa proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar, no longo prazo, os títulos do tesouro nacional, acrescido de spread de 2,00% (dois por cento) a 4,00% (quatro por cento) ao ano. Para atingir esse objetivo, o Fundo poderá investir em ativos pós ou pré-fixados, sem restrição de indexadores e spread mínimo. **A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472/08 será realizada mediante aquisição, pelo Gestor, dos seguintes Ativos, observado o disposto na Cláusula 8.9 do Regulamento: (i) CRI, com risco concentrado ou pulverizado; (ii) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iii) Cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iv) LIG; (v) LCI; (vi) LH; (vii) Cotas de cotas de FII; e (viii) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08.

O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista no Regulamento, em especial a Cláusula 8.15 do Regulamento, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto na Cláusula 8.21 do Regulamento.

Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista na Cláusula 8 do Regulamento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos de Liquidez, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo. Nessas hipóteses, os referidos bens, que não os Ativos e/ou Ativos de Liquidez, deverão ser obrigatoriamente alienados pelo Gestor a partir de sua aquisição pelo Fundo.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada; conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, inclusive as disposições

referentes a prazos de enquadramento e os respectivos procedimentos em caso de não cumprimento do prazos ali estabelecidos ("**Crêterios de Concentra o**"), observadas adicionalmente as disposi es constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposi es aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentra o por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instru o CVM n  472/08.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de Fundos Investidos administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamenta o específica, observado que, caso esteja configurada uma situa o de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprova o prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instru o CVM n  472/08.

Público Alvo: O Fundo, nos termos do item 7.1 do Regulamento, poderá receber recursos de investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários. No âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimentos e tampouco de entidades de previdência complementar, e os investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos Institucionais, Corporate, Private, Personalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco, sendo permitida a coloca o para Pessoas Vinculadas, observado o disposto neste Prospecto.

Objetivo: O Fundo visa proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar, no longo prazo, os títulos do tesouro nacional, acrescido de spread de 2,00% (dois por cento) a 4,00% (quatro por cento) ao ano. Para atingir esse objetivo, o Fundo poderá investir em ativos p s ou pr fixados, sem restri o de indexadores e *spread* mínimo.

Distribui o de Rendimentos: O Administrador distribuir  aos Cotistas, independentemente da realiza o de assembleia geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Após o encerramento da oferta pública de distribui o das Cotas da 1  (primeira) emissão do Fundo, a distribui o de rendimentos prevista na cláusula acima será realizada mensalmente, sempre no 9  (nono) Dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, abrangendo todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distin o entre os Cotistas, a título de antecip o dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago na próxima data prevista para distribui o de rendimentos, observados os procedimentos da B3.

Farão jus aos valores de que trata nas cláusulas acima, bem como respectivos subitens acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia útil do mês de apura o dos lucros auferidos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela institui o responsável pela presta o de serviços de escritura o das Cotas do Fundo.

Taxa de Administra o: Pela administra o do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, do Escriturador e do Gestor, o Fundo pagará ao Administrador uma remunera o equivalente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano ("**Taxa de Administra o**"), calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de pondera o que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na m dia diária da cota o de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remunera o, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a varia o do IPCA ( ndices de Preços ao Consumidor), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a partir do mês subsequente   data de funcionamento do Fundo.

A Taxa de Administração é calculada diariamente, apropriada e paga mensalmente em Dias Úteis (conforme abaixo definido), mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 7º (sétimo) Dia Útil do mês subsequente aos dos serviços prestados.

16.2. Tributação

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

Tributação Aplicável ao Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 8.668/1993, conforme alterada pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Na Solução de Consulta Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da Lei nº 9.779/1999, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

IOF/Títulos

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

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

Tributação Aplicável aos Investidores

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumpra ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que, cumulativamente, (a) o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo; (b) as Cotas atribuam ao Cotista direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (c) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

Investidores Residentes no Exterior

Os rendimentos auferidos por Cotistas residentes, domiciliados ou com sede no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15. No entanto, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que, cumulativamente, (a) o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo; (b) as Cotas atribuam ao Cotista direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (c) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Tributação do IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("**Decreto nº 6.306/07**"), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Tributação do IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno

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

16.3. Publicidade da Oferta

Este Prospecto Definitivo, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) do Fundo; (d) das Instituições Participantes da Oferta; (e) da B3; (f) da CVM; e (g) do Fundos.NET, administrado pela B3, nos seguintes websites:

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.:

Website: www.intrag.com.br

Para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste site clicar em "Fundos", pesquisar por "RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII", clicar em "Documentos" e então localizar o documento desejado.

RBR Gestão de Recursos Ltda.:

Website: www.rbrasset.com.br

Para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste site clicar em "Fundos", depois clicar em "RPRI11", em seguida clicar em "Página do Fundo", depois, dentro do item "Governança Corporativa", clicar em "Documentos da Oferta Pública", e, então, clicar em "Prospecto Definitivo da 2ª Emissão", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada.

Banco Itaú BBA S.A.:

Website: <https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/>

Para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste site, clicar em "Ver Mais", clicar em "RBR Asset Management", e então em "2023", e, em seguida "FII - RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o documento desejado.

Itaú Unibanco S.A.:

Website: <http://www.itaucorretora.com.br>

Para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste site acessar "Ofertas Públicas" e, então, localizar o documento desejado em "Ofertas em Andamento".

Itaú Corretora de Valores S.A.:

Website: <http://www.itaucorretora.com.br>

Para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste site acessar "Ofertas Públicas" e, então, localizar o documento desejado em "Ofertas em Andamento".

CVM:

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>.

Para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160", preencher o campo "Emissor" com "RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, clicar no documento desejado.

B3:

Website: www.b3.com.br

Para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste site clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", localizado do lado direito, e depois selecionar "RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o Prospecto ou localizar no documento desejado.

Fundos.NET

Website: www.gov.br/cvm/pt-br

neste site em "Principais Consultas", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado. (Esta página foi intencionalmente deixada em branco



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

ANEXO I – REGULAMENTO

ANEXO II – ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO III – ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

ANEXO IV – INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1. ADMINISTRAÇÃO

1.1. A administração do **RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 42.502.842/0001-91 (“FUNDO”) será exercida pela **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 2.528, de 29 de julho de 1993 (“ADMINISTRADOR”), ou quem venha a substituí-la.

2. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

2.1. O ADMINISTRADOR tem amplos e gerais poderes para administrar o FUNDO, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste regulamento (“Regulamento”):

- (i) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos sobre tais bens imóveis que excepcionalmente venham a ser integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida na Cláusula 8.9 abaixo, que tais ativos, bem como seus frutos e rendimentos (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR; (c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos titulares de cotas de emissão do FUNDO (respectivamente, “Cotistas” e “Cotas”) e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais de Cotistas; (iii) a documentação relativa aos Ativos e Ativos de Liquidez e às operações do FUNDO; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e (v) o arquivo dos relatórios do AUDITOR e, quando for o caso, dos representantes de cotistas

- e dos prestadores de serviços do FUNDO;
- (iii) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
 - (iv) custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição primária de Cotas, que serão arcadas pelo FUNDO;
 - (v) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
 - (vi) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item "ii" até o término do procedimento;
 - (vii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis;
 - (viii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
 - (ix) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto de emissão de Cotas do FUNDO ("Prospecto"), se houver, bem como as deliberações da assembleia geral de Cotistas;
 - (x) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
 - (xi) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do FUNDO, observados os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor; e
 - (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da carteira do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados.

3. VEDAÇÕES

3.1. É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do FUNDO:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas

sob qualquer modalidade;

- (iii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio FUNDO;
- (vii) vender à prestação as Cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e o empreendedor na hipótese de eventual aquisição de direitos reais relativos a bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida na Cláusula 8.8 abaixo, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, entre o FUNDO e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, nos termos da regulamentação específica, e/ou entre o FUNDO e o representante de Cotistas, eleito nos termos da Cláusula 19.18, abaixo;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na legislação, na regulamentação aplicável ou neste Regulamento;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização e nas hipóteses em que tais ações ou outros valores mobiliários sejam adquiridos em virtude de excussão de garantias vinculadas aos Ativos de titularidade do FUNDO;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a

exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO;
e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

3.2. A vedação prevista na alínea "(x)" não impede a eventual aquisição, pelo FUNDO, nas hipóteses previstas na Cláusula 8.9, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

3.3. Observadas as vedações constantes da Cláusula 3 acima, o FUNDO por meio de seu GESTOR, poderá realizar operações classificadas como "*day trade*", bem como operações de empréstimos de títulos e valores mobiliários, inclusive as cotas de FII, na posição tomadora e/ou na posição doadora, conforme autorizado pela legislação e a regulamentação em vigor, e desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

4. SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

4.1. O ADMINISTRADOR deverá ser substituído nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da assembleia geral de Cotistas, descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicável.

4.2. Na hipótese de renúncia do ADMINISTRADOR, este fica obrigado a convocar imediatamente a assembleia geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do FUNDO, conforme aplicável, a qual deverá ser realizada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia.

4.3. Na hipótese de renúncia, de descredenciamento do ADMINISTRADOR pela CVM, ou de destituição do ADMINISTRADOR em assembleia geral de Cotistas, este fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até que (a) com relação aos Ativos e Ativos de Liquidez, o novo administrador assuma suas funções, e (b) especificamente na hipótese de renúncia e de destituição, com relação aos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida na Cláusula 8.9 deste Regulamento, até que seja averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes a tais bens imóveis e direitos sobre esses, a ata da assembleia geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de registro de títulos e documentos competente.

4.4. Na hipótese de o ADMINISTRADOR renunciar às suas funções ou ser descredenciado pela CVM, e a assembleia geral de Cotistas de que trata a Cláusula

4.2 acima ou a Cláusula 4.5 abaixo, conforme o caso, (a) não nomear instituição administradora habilitada para substituir o ADMINISTRADOR, ou (b) não obtiver quórum suficiente, observado o disposto na Cláusula 19 deste Regulamento, para deliberar sobre a substituição do ADMINISTRADOR ou a liquidação do FUNDO, (i) o ADMINISTRADOR deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de liquidação do FUNDO pelo ADMINISTRADOR, no caso de renúncia, ou (ii) a CVM deve nomear administrador temporário até a eleição de nova administração, no caso de descredenciamento.

4.5. É facultado aos Cotistas que detenham, ao menos, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da assembleia geral de Cotistas, caso o ADMINISTRADOR ou a CVM, no caso de descredenciamento, não convoque a assembleia geral de Cotistas de que trata a Cláusula 4.2 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento do ADMINISTRADOR pela CVM, conforme o caso.

4.6. Exclusivamente no caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, convocar a assembleia geral de Cotistas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar tal liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

5. PRESTADORES DE SERVIÇOS

5.1. O ADMINISTRADOR contratará, em nome do FUNDO, os seguintes prestadores de serviços:

5.2. **CUSTODIANTE.** A custódia dos Ativos e Ativos de Liquidez integrantes da carteira do FUNDO será exercida pelo **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, habilitado para essa atividade conforme Ato Declaratório CVM nº 1.524/90 ("CUSTODIANTE" ou "ITAÚ UNIBANCO") ou quem venha a substituí-lo, observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação. O ITAÚ UNIBANCO prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

5.3. **ESCRITURAÇÃO DE COTAS.** A **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64 ("ESCRITURADOR") prestará os serviços de escrituração de Cotas.

5.4. **AUDITOR.** O ADMINISTRADOR deverá contratar empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente do FUNDO ("AUDITOR"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

5.5. **DISTRIBUIDORES.** As distribuições de Cotas do FUNDO serão realizadas por instituição financeira habilitada e contratada para esse fim ("COORDENADOR LÍDER"), sendo admitido a este subcontratar terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas.

5.6. **GESTOR.** A gestão da carteira do FUNDO será exercida pela **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.256, de 28 de agosto de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1400, 12º andar, conjunto 122, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87 ("GESTOR") ou quem venha a substituí-la.

6. OBRIGAÇÕES DO GESTOR

6.1. Constituem obrigações e responsabilidades do GESTOR, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão a ser celebrado entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR ("Contrato de Gestão"):

- (i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, os Ativos e os Ativos de Liquidez que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, observado o quanto disposto na Cláusula 6.2, abaixo;
- (ii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos e aos Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista na Cláusula 6.4 abaixo;
- (iii) monitorar o desempenho do FUNDO, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do FUNDO;
- (iv) sugerir ao ADMINISTRADOR modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do FUNDO;

- (v) monitorar investimentos realizados pelo FUNDO;
- (vi) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e Ativos de Liquidez do FUNDO, observado o quanto disposto na Cláusula 6.2, abaixo;
- (vii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo FUNDO;
- (viii) implementar, utilizando-se dos recursos do FUNDO, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do FUNDO na forma permitida na Cláusula 8.9 abaixo; e
- (ix) decidir sobre a realização de operações classificadas como “*day trade*”, bem como a aquisição, empréstimo ou alienação das cotas de FII, valores mobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do FUNDO, observado o disposto neste Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

6.2. Sem prejuízo do quanto disposto na Cláusula 6.1, acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários eventualmente detidos pelo FUNDO, observado o quanto disposto na Cláusula 8.9 abaixo, compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens imóveis do FUNDO.

6.3. O ADMINISTRADOR confere amplos e irrestritos poderes ao GESTOR para que este adquira os Ativos listados na Cláusula 8.3 seus subitens abaixo, conforme a Política de Investimento do FUNDO, bem como quaisquer Ativos de Liquidez nos termos previstos neste Regulamento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

6.4. Independentemente de assembleia geral de Cotistas, o ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO e por recomendação do GESTOR, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do FUNDO, observado o disposto na Cláusula 6.5 abaixo.

6.5. Nas hipóteses previstas na Cláusula 6.4 acima em que ocorra aumento da somatória das despesas e encargos de que trata o artigo 47 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472”), a contratação ou substituição de prestadores de serviços do FUNDO estará sujeita à prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas.

7. PÚBLICO ALVO

7.1. O FUNDO é destinado ao público em geral, ou seja, pessoas naturais e

jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

8. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

8.1. O FUNDO, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do FUNDO – através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), de debêntures (“Debêntures”), de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) e de Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”), nos termos do item 8.2 e seus subitens abaixo. Adicionalmente, o FUNDO poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”) e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), a critério do GESTOR e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas, ressalvado no caso de conflito de interesses (“Política de Investimento”).

8.2. O FUNDO visa proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar, no longo prazo, os títulos do tesouro nacional, acrescido de *spread* de 2,00% (dois por cento) a 4,00% (quatro por cento) ao ano. Para atingir esse objetivo, o FUNDO poderá investir em ativos pós ou pré-fixados, sem restrição de indexadores e *spread* mínimo. **A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

8.3. A participação do FUNDO em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472 será realizada mediante aquisição, pelo GESTOR, dos seguintes ativos (em conjunto, “Ativos”), observado o disposto na Cláusula 8.9 abaixo:

- (i) CRI, com risco concentrado ou pulverizado;
- (ii) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (iii) Cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

- (iv) LIG;
- (v) LCI;
- (vi) LH;
- (vii) Cotas de cotas de FII; e
- (viii) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472.

8.4. O valor de aquisição dos Ativos e Ativos de Liquidez do FUNDO poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo GESTOR, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos e Ativos de Liquidez pelo FUNDO, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

8.5. O FUNDO poderá adquirir Ativos e/ou Ativos de Liquidez que tenham sido emitidos na forma da Resolução do CMN nº 2.921, de 17 de janeiro de 2002 ("Resolução nº 2.921").

8.6. O FUNDO, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos na Cláusula 14.1 deste Regulamento ou enquanto não aplicar em Ativos, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do tesouro nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos de Liquidez indicados no item "b" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; e (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens "b" e "c" acima ("Fundos Investidos") (sendo os ativos mencionados nas alíneas "a", "b", "c" e "d" acima referidos em conjunto como "Ativos de Liquidez").

8.7. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR e entre o FUNDO e o GESTOR dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

8.8. O GESTOR terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira do FUNDO, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista neste Regulamento, em especial a Cláusula 8.15 abaixo, não tendo o GESTOR nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da

ocorrência da concentração do patrimônio líquido do FUNDO em valores mobiliários, conforme previsto na Cláusula 8.21 abaixo.

8.9. Sem prejuízo da Política de Investimento do FUNDO prevista na Cláusula 8 acima, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do FUNDO imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos de Liquidez, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do FUNDO e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do FUNDO. Nessas hipóteses, os referidos bens, que não os Ativos e/ou Ativos de Liquidez, deverão ser obrigatoriamente alienados pelo GESTOR a partir de sua aquisição pelo FUNDO.

8.10. De acordo com o disposto na Cláusula 8.9 acima, a carteira do FUNDO poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

8.11. A estratégia de cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo GESTOR, independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos ou Ativos de Liquidez, observada a natureza e características de cada um dos Ativos e dos Ativos de Liquidez de titularidade do FUNDO.

8.12. O saldo de caixa existente no FUNDO que não for compulsoriamente distribuído aos Cotistas será aplicado em qualquer um dos Ativos de Liquidez, a critério do GESTOR, até que este encontre Ativos que atendam à Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

8.13. Caso o GESTOR não encontre Ativos para investimento pelo FUNDO, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o GESTOR deverá informar ao ADMINISTRADOR a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

8.14. O FUNDO terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do FUNDO para enquadrar a sua carteira de

acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

8.15. O objeto do FUNDO e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da assembleia geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido na Cláusula 19.11 deste Regulamento.

8.16. Caberá ao GESTOR praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do ADMINISTRADOR com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

8.17. Os Ativos e/ou Ativos de Liquidez de titularidade do FUNDO devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do FUNDO, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do FUNDO em cotas dos Fundos Investidos.

8.18. Os Ativos e os Ativos de Liquidez serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo CUSTODIANTE, disponível para consulta na página www.itaucustodia.com.br/Manual_Precificacao.pdf da rede mundial de computadores, ou pela instituição que venha a substituir o CUSTODIANTE na prestação dos serviços de controladoria para o FUNDO, observado o disposto na Cláusula 8.21 abaixo.

8.19. A precificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez será feita pelo valor de mercado com base no manual de precificação do CUSTODIANTE. No entanto, caso o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR não concordem com a precificação baseada no manual de precificação do CUSTODIANTE, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, em conjunto com o CUSTODIANTE, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

8.20. Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada; conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas

no referido normativo, inclusive as disposições referentes a prazos de enquadramento e os respectivos procedimentos em caso de não cumprimento do prazos ali estabelecidos ("Critérios de Concentração"), observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

8.21. No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

8.22. Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de Fundos Investidos administrados pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

9. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DOS IMÓVEIS

9.1. Os bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida na Cláusula 8.9 acima serão adquiridos pelo ADMINISTRADOR em caráter fiduciário, por conta e em benefício do FUNDO e dos Cotistas, cabendo-lhe, por si ou pelo GESTOR, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do FUNDO, obedecidas as decisões tomadas pela assembleia geral de Cotistas.

9.2. No instrumento de aquisição de bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida na Cláusula 8.9 acima, o ADMINISTRADOR fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea "(i)" da Cláusula 2.1 deste Regulamento quando aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do FUNDO.

9.3. Os bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida na Cláusula 8.9 acima, mantidos sob a propriedade fiduciária do ADMINISTRADOR, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR.

9.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida na Cláusula 8.9 acima ou sobre quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO.

9.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida na Cláusula 8.9 acima, ou a quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO, observada a hipótese prevista na Cláusula 14.7 deste Regulamento.

10. FATORES DE RISCO

10.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, e não obstante a diligência do ADMINISTRADOR e do GESTOR em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos na Cláusula 10.1.1 abaixo, no Prospecto da respectiva oferta de Cotas do FUNDO e no informe anual do FUNDO, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Portanto, não poderão o ADMINISTRADOR e o GESTOR e quaisquer outros prestadores de serviços do Fundo, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos da carteira do FUNDO ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do FUNDO.

10.1.1. Os Ativos, OS Ativos de Liquidez e as operações do FUNDO estão sujeitos, principalmente, aos riscos abaixo identificados:

(A) **RISCO TRIBUTÁRIO** – A LEI N.º 9.779, DE 19 DE JANEIRO DE 1999, ESTABELECE QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DEVEM DISTRIBUIR, PELO MENOS, 95% (NOVENTA E CINCO POR CENTO) DOS LUCROS AUFERIDOS AOS SEUS COTISTAS, APURADOS SEGUNDO O REGIME DE CAIXA, COM BASE EM BALANÇO OU BALANCETE SEMESTRAL ENCERRADO EM 30 DE JUNHO E EM 31 DE DEZEMBRO DE CADA ANO.

NOS TERMOS DA MESMA LEI, O FUNDO QUE APLICAR RECURSOS EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUE TENHAM COMO INCORPORADOR, CONSTRUTOR OU SÓCIO, COTISTA QUE DETENHA, ISOLADAMENTE OU EM CONJUNTO COM PESSOAS A ELE RELACIONADAS, PERCENTUAL SUPERIOR A 25%

(VINTE E CINCO POR CENTO) DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO, SUJEITA-SE À TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL ÀS PESSOAS JURÍDICAS PARA FINS DE INCIDÊNCIA DA TRIBUTAÇÃO CORPORATIVA CABÍVEL (IRPJ, CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO – CSLL, CONTRIBUIÇÃO AO PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO SOCIAL – PIS E CONTRIBUIÇÃO AO FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL - COFINS). OS RENDIMENTOS E GANHOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELO FUNDO EM APLICAÇÕES FINANCEIRAS DE RENDA FIXA E RENDA VARIÁVEL SUJEITAM-SE À INCIDÊNCIA DO IR RETIDO NA FONTE DE ACORDO COM AS MESMAS NORMAS APLICÁVEIS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS DE PESSOAS JURÍDICAS, EXCETO EM RELAÇÃO ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES A LETRAS HIPOTECÁRIAS, CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, LETRAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ADMITIDAS EXCLUSIVAMENTE EM BOLSA DE VALORES OU NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA, PODENDO TAL IMPOSTO SER COMPENSADO COM AQUELE RETIDO NA FONTE PELO FUNDO QUANDO DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E GANHOS DE CAPITAL AOS COTISTAS.

AINDA DE ACORDO COM A LEI N.º 9.779, DE 19 DE JANEIRO DE 1999, OS RENDIMENTOS E OS GANHOS DE CAPITAL AUFERIDOS QUANDO DISTRIBUÍDOS AOS COTISTAS SÃO TRIBUTADOS NA FONTE PELA ALÍQUOTA DE 20% (VINTE POR CENTO). NÃO OBSTANTE, DE ACORDO COM O ARTIGO 3º, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO II, DA LEI N.º 11.033, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2004, ALTERADA PELA LEI N.º 11.196, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2005, HAVERÁ ISENÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DAS PESSOAS FÍSICAS COM RELAÇÃO AOS RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS PELO FUNDO AO COTISTA PESSOA FÍSICA, DESDE QUE OBSERVADOS, CUMULATIVAMENTE, OS SEGUINTE REQUISITOS: (I) O COTISTA PESSOA FÍSICA SEJA TITULAR DE MENOS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO E TAIS COTAS LHE DEREM O DIREITO AO RECEBIMENTO DE RENDIMENTO IGUAL OU 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. DESSA FORMA, CASO SEJA REALIZADA UMA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PELO FUNDO EM QUALQUER MOMENTO EM QUE TAIS REQUISITOS NÃO TENHAM SIDO ATENDIDOS, OS COTISTAS ESTARÃO SUJEITOS À TRIBUTAÇÃO A ELES APLICÁVEL, NA FORMA DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.

ADICIONALMENTE, CASO OCORRA ALTERAÇÃO NA LEGISLAÇÃO QUE RESULTE EM REVOGAÇÃO OU RESTRIÇÃO À REFERIDA ISENÇÃO, OS RENDIMENTOS E OS GANHOS DE CAPITAL AUFERIDOS PODERÃO VIR A SER TRIBUTADOS NO MOMENTO DE SUA DISTRIBUIÇÃO AOS COTISTAS, AINDA QUE A APURAÇÃO DE RESULTADOS PELO FUNDO TENHA OCORRIDO ANTERIORMENTE À MUDANÇA NA LEGISLAÇÃO.

ASSIM, O RISCO TRIBUTÁRIO ENGLOBA O RISCO DE PERDAS DECORRENTE DA CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS, EXTINÇÃO DE BENEFÍCIO FISCAL, MAJORAÇÃO DE ALÍQUOTAS, INTERPRETAÇÃO DIVERSA DA LEGISLAÇÃO VIGENTE SOBRE A INCIDÊNCIA DE QUAISQUER TRIBUTOS OU A REVOGAÇÃO DE ISENÇÕES VIGENTES, SUJEITANDO O FUNDO OU SEUS COTISTAS A NOVOS RECOLHIMENTOS NÃO PREVISTOS INICIALMENTE.

(B) **LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS** - O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DAS COTAS, BEM COMO EM OBTER O REGISTRO PARA UMA OFERTA SECUNDÁRIA DE SUAS COTAS JUNTO À CVM. ALÉM DISSO, DURANTE O PERÍODO ENTRE A DATA DE DETERMINAÇÃO DO BENEFICIÁRIO DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS, DA DISTRIBUIÇÃO ADICIONAL DE RENDIMENTOS OU DA AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL E A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, O VALOR OBTIDO PELO COTISTA EM CASO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, PODERÁ SER AFETADO.

(C) **RISCOS DE MERCADO** – EXISTE O RISCO DE VARIAÇÃO NO VALOR E NA RENTABILIDADE DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ DA CARTEIRA DO FUNDO, QUE PODE AUMENTAR OU DIMINUIR, DE ACORDO COM AS FLUTUAÇÕES DE PREÇOS, COTAÇÕES DE MERCADO E DOS CRITÉRIOS PARA PRECIFICAÇÃO DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ. ALÉM DISSO, PODERÁ HAVER OSCILAÇÃO NEGATIVA NO VALOR DAS COTAS PELO FATO DO FUNDO PODER ADQUIRIR TÍTULOS QUE SÃO REMUNERADOS POR UMA TAXA DE JUROS QUE SOFRERÁ ALTERAÇÕES DE ACORDO COM O PATAMAR DAS TAXAS DE JUROS PRATICADAS PELO MERCADO PARA AS DATAS DE VENCIMENTO DESSES TÍTULOS. EM CASO DE QUEDA DO VALOR DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO, O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO PODE SER AFETADO NEGATIVAMENTE. A QUEDA DOS PREÇOS DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA PODE SER TEMPORÁRIA, NÃO EXISTINDO, NO ENTANTO, GARANTIA DE QUE NÃO SE ESTENDAM POR PERÍODOS LONGOS E/OU INDETERMINADOS. ADICIONALMENTE, DEVIDO À POSSIBILIDADE DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA EM ATIVOS, DE ACORDO COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO ESTABELECIDADA NESTE REGULAMENTO, HÁ UM RISCO ADICIONAL DE LIQUIDEZ DOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A OCORRÊNCIA DE QUAISQUER DOS EVENTOS PREVISTOS ACIMA, ISOLADA OU CUMULATIVAMENTE, PODE AFETAR ADVERSAMENTE O PREÇO E/OU RENDIMENTO DOS ATIVOS DA CARTEIRA DO FUNDO. NESTES CASOS, O

ADMINISTRADOR PODE SER OBRIGADO A LIQUIDAR OS ATIVOS DO FUNDO A PREÇOS DEPRECIADOS, PODENDO, COM ISSO, INFLUENCIAR NEGATIVAMENTE O VALOR DAS COTAS.

(D) **FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES** - O FUNDO ESTÁ SUJEITO, DIRETA OU INDIRETAMENTE, ÀS VARIAÇÕES E CONDIÇÕES DOS MERCADOS DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, QUE SÃO AFETADOS PRINCIPALMENTE PELAS CONDIÇÕES POLÍTICAS E ECONÔMICAS NACIONAIS E INTERNACIONAIS. 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, AS QUAIS PODERÃO RESULTAR EM PERDAS PARA OS COTISTAS. NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO OU POR QUALQUER PESSOA, INCLUINDO O ADMINISTRADOR, O GESTOR E O CUSTODIANTE, QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER DANO OU PREJUÍZO RESULTANTE DE QUAISQUER DE TAIS EVENTOS.

(E) **RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO** - OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTAM MODALIDADE DE INVESTIMENTO EM DESENVOLVIMENTO NO MERCADO BRASILEIRO E SÃO CONSTITUÍDOS, POR FORÇA REGULAMENTAR, COMO CONDOMÍNIOS FECHADOS, NÃO SENDO ADMITIDO RESGATE DAS COTAS, ANTECIPADO OU NÃO, EM HIPÓTESE ALGUMA. OS COTISTAS PODERÃO ENFRENTAR DIFICULDADES NA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. ADICIONALMENTE, DETERMINADOS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ DO FUNDO PODEM PASSAR POR PERÍODOS DE DIFICULDADE DE EXECUÇÃO DE ORDENS DE COMPRA E VENDA, OCACIONADOS POR BAIXAS OU DEMANDA E NEGOCIABILIDADE INEXISTENTES. NESTAS CONDIÇÕES, O ADMINISTRADOR PODERÁ ENFRENTAR DIFICULDADE DE LIQUIDAR OU NEGOCIAR TAIS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ PELO PREÇO E NO MOMENTO DESEJADOS E, CONSEQUENTEMENTE, O FUNDO PODERÁ ENFRENTAR PROBLEMAS DE LIQUIDEZ. ADICIONALMENTE, A VARIAÇÃO NEGATIVA DOS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ PODERÁ IMPACTAR O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO. NA HIPÓTESE DE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO FICAR NEGATIVO, OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUNDO. ALÉM DISSO, ESTE REGULAMENTO ESTABELECE ALGUMAS HIPÓTESES EM QUE A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS PODERÁ OPTAR PELA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E OUTRAS HIPÓTESES EM QUE O RESGATE DAS COTAS PODERÁ SER REALIZADO MEDIANTE A ENTREGA AOS COTISTAS DOS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO. EM AMBAS AS SITUAÇÕES, OS COTISTAS PODERÃO ENCONTRAR DIFICULDADES PARA VENDER OS ATIVOS

E/OU OS ATIVOS DE LIQUIDEZ RECEBIDOS QUANDO DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.

(F) **RISCOS DO USO DE DERIVATIVOS** - OS ATIVOS E/OU OS ATIVOS DE LIQUIDEZ A SEREM ADQUIRIDOS PELO FUNDO SÃO CONTRATADOS A TAXAS PRÉ-FIXADAS OU PÓS-FIXADAS, CONTENDO CONDIÇÕES DISTINTAS DE PRÉ-PAGAMENTO. O FUNDO TEM A POSSIBILIDADE DE UTILIZAR INSTRUMENTOS DERIVATIVOS PARA MINIMIZAR EVENTUAIS IMPACTOS RESULTANTES DESTE DESCASAMENTO, MAS A CONTRATAÇÃO, PELO FUNDO, DOS REFERIDOS INSTRUMENTOS DE DERIVATIVOS PODERÁ ACARRETAR OSCILAÇÕES NEGATIVAS NO VALOR DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO SUPERIORES ÀQUELAS QUE OCORRERIAM SE TAIS INSTRUMENTOS NÃO FOSSEM UTILIZADOS. A CONTRATAÇÃO DESTE TIPO DE OPERAÇÃO NÃO DEVE SER ENTENDIDA COMO UMA GARANTIA DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC DE REMUNERAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO. A CONTRATAÇÃO DE OPERAÇÕES COM DERIVATIVOS PODERÁ RESULTAR EM PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS.

(G) **RISCO DO INVESTIMENTO NOS ATIVOS DE LIQUIDEZ** - O FUNDO PODERÁ INVESTIR NOS ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE, PELO FATO DE SEREM DE CURTO PRAZO E POSSUÍREM BAIXO RISCO DE CRÉDITO, PODEM AFETAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DO FUNDO.

ADICIONALMENTE, OS RENDIMENTOS ORIGINADOS A PARTIR DO INVESTIMENTO EM ATIVOS DE LIQUIDEZ, SERÃO TRIBUTADOS DE FORMA ANÁLOGA À TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS AUFERIDOS POR PESSOAS JURÍDICAS (TRIBUTAÇÃO REGRESSIVA DE 22,5% (VINTE E DOIS INTEIROS E CINCO DÉCIMOS POR CENTO) A 15,0% (QUINZE POR CENTO), DEPENDENDO DO PRAZO DO INVESTIMENTO) E TAL FATO PODERÁ IMPACTAR NEGATIVAMENTE NA RENTABILIDADE DO FUNDO.

(H) **RISCOS ATRELADOS AOS FUNDOS INVESTIDOS** - PODE NÃO SER POSSÍVEL PARA O ADMINISTRADOR IDENTIFICAR FALHAS NA ADMINISTRAÇÃO OU NA GESTÃO DOS FUNDOS INVESTIDOS, HIPÓTESES EM QUE O ADMINISTRADOR E/OU GESTOR NÃO RESPONDERÃO PELAS EVENTUAIS CONSEQUÊNCIAS.

(I) **RISCOS DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA** - CASO O FUNDO INVISTA PREPONDERANTEMENTE EM VALORES MOBILIÁRIOS, DEVERÃO SER OBSERVADOS OS LIMITES DE APLICAÇÃO POR EMISSOR E POR MODALIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS ESTABELECIDOS NAS REGRAS GERAIS SOBRE FUNDOS DE INVESTIMENTO, APLICANDO-SE AS REGRAS DE DESENQUADRAMENTO E REENQUADRAMENTO LÁ ESTABELECIDAS. O RISCO DA APLICAÇÃO NO FUNDO TERÁ ÍNTIMA RELAÇÃO COM A CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA, SENDO QUE, QUANTO MAIOR FOR A CONCENTRAÇÃO, MAIOR SERÁ A CHANCE DE O FUNDO SOFRER

PERDA PATRIMONIAL.

(J) **RISCOS DO PRAZO** - OS ATIVOS OBJETO DE INVESTIMENTO PELO FUNDO SÃO APLICAÇÕES, PREPONDERANTEMENTE, DE MÉDIO E LONGO PRAZO, QUE POSSUEM BAIXA, OU NENHUMA, 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. NESTE MESMO SENTIDO, OS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE PODERÃO SER OBJETO DE INVESTIMENTO PELO FUNDO TÊM SEU VALOR CALCULADO ATRAVÉS DA MARCAÇÃO A MERCADO.

DESTA FORMA, A REALIZAÇÃO DA MARCAÇÃO A MERCADO DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ DO FUNDO, VISANDO AO 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.

ASSIM, MESMO NAS HIPÓTESES DE OS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ NÃO SOFREREM 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 QUE OPTAR PELO DESINVESTIMENTO

(K) **RISCO DE CRÉDITO** - OS BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AO INADIMPLEMENTO DOS DEVEDORES E COBRIGADOS, DIRETOS OU INDIRETOS, DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE INTEGRAM A CARTEIRA DO FUNDO, OU PELAS CONTRAPARTES DAS OPERAÇÕES DO FUNDO ASSIM COMO À INSUFICIÊNCIA DAS GARANTIAS OUTORGADAS EM FAVOR DE TAIS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ, PODENDO OCASIONAR, CONFORME O CASO, A REDUÇÃO DE GANHOS OU MESMO PERDAS FINANCEIRAS ATÉ O VALOR DAS OPERAÇÕES CONTRATADAS.

CONSIDERANDO QUE O FUNDO INVESTIRÁ PREPONDERANTEMENTE EM CRI COM RISCO CORPORATIVO, EM QUE O RISCO DE CRÉDITO ESTÁ VINCULADO A UM OU A POUCOS DEVEDORES, OU COM RISCO PULVERIZADO, EM QUE O RISCO DE CRÉDITO PODERÁ ESTAR PULVERIZADO ENTRE UMA GRANDE QUANTIDADE DE DEVEDORES, A PERFORMANCE DOS RESPECTIVOS CRI DEPENDERÁ DA CAPACIDADE DE TAIS DEVEDORES EM REALIZAR O PAGAMENTO DAS RESPECTIVAS OBRIGAÇÕES, SENDO QUE, EM CASO DE INADIMPLEMENTO POR PARTE DE TAIS DEVEDORES, O FUNDO PODERÁ VIR A SOFRER PREJUÍZOS FINANCEIROS, QUE, CONSEQUENTEMENTE, PODERÃO IMPACTAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO.

(L) **RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI** - O INVESTIMENTO EM CRI INCLUI UMA SÉRIE DE RISCOS, DENTRE ESTES, O RISCO DE INADIMPLEMENTO E CONSEQUENTE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS OUTORGADAS À RESPECTIVA OPERAÇÃO E OS RISCOS INERENTES À EVENTUAL EXISTÊNCIA DE BENS IMÓVEIS NA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA FUNDO, PODENDO, NESTA HIPÓTESE, A RENTABILIDADE DO FUNDO SER AFETADA.

EM UM EVENTUAL PROCESSO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS DOS CRI, PODERÁ HAVER A NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO DE CONSULTORES, DENTRE OUTROS CUSTOS, QUE DEVERÃO SER SUPOSTADOS PELO FUNDO, NA QUALIDADE DE INVESTIDOR DOS CRI. ADICIONALMENTE, A GARANTIA OUTORGADA EM FAVOR DOS CRI PODE NÃO TER VALOR SUFICIENTE PARA SUPOSTAR AS OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS ATRELADAS A TAL CRI.

DESTA FORMA, UMA SÉRIE DE EVENTOS RELACIONADOS À EXECUÇÃO DE GARANTIAS DOS CRI PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE O VALOR DAS COTAS E A RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO NO FUNDO.

(M) **RISCO DE DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO** - SEM PREJUÍZO DO QUANTO ESTABELECIDO NESTE REGULAMENTO, NA OCORRÊNCIA DE ALGUM EVENTO QUE ENSEJE O DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO, A CVM PODERÁ DETERMINAR AO ADMINISTRADOR, SEM PREJUÍZO DAS PENALIDADES CABÍVEIS, A CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS PARA DECIDIR SOBRE UMA DAS SEGUINTE ALTERNATIVAS: (I) TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO OU DA GESTÃO DO FUNDO, OU DE AMBAS; (II) INCORPORAÇÃO A OUTRO FUNDO; OU (III) LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.

A OCORRÊNCIA DAS HIPÓTESES PREVISTAS NOS ITENS "I" E "II" ACIMA PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE O VALOR DAS COTAS E A RENTABILIDADE DO FUNDO. POR SUA VEZ, NA OCORRÊNCIA DO EVENTO PREVISTO NO ITEM "III" ACIMA, NÃO HÁ COMO GARANTIR QUE O PREÇO DE VENDA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ DO FUNDO SERÁ FAVORÁVEL AOS COTISTAS, BEM COMO NÃO HÁ COMO ASSEGURAR QUE OS COTISTAS CONSEGUIRÃO REINVESTIR OS RECURSOS EM OUTRO INVESTIMENTO QUE POSSUA RENTABILIDADE IGUAL OU SUPERIOR ÀQUELA AUFERIDA PELO INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO.

(N) **COBRANÇA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO** - OS CUSTOS INCORRIDOS COM OS PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS À COBRANÇA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO E À SALVAGUARDA DOS DIREITOS, INTERESSES E PRERROGATIVAS DOS COTISTAS SÃO DE RESPONSABILIDADE DO FUNDO, DEVENDO SER SUPOSTADOS ATÉ O

LIMITE TOTAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, SEMPRE OBSERVADO O QUE VIER A SER DELIBERADO PELOS COTISTAS REUNIDOS EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS. O FUNDO SOMENTE PODERÁ ADOPTAR E/OU MANTER OS PROCEDIMENTOS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS DE COBRANÇA DE TAIS ATIVOS, UMA VEZ ULTRAPASSADO O LIMITE DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, CASO OS TITULARES DAS COTAS APORTEM OS VALORES ADICIONAIS NECESSÁRIOS PARA A SUA ADOÇÃO E/OU MANUTENÇÃO. DESSA FORMA, HAVENDO NECESSIDADE DE COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, OS COTISTAS PODERÃO SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS AO FUNDO, PARA ASSEGURAR A ADOÇÃO E MANUTENÇÃO DAS MEDIDAS CABÍVEIS PARA A SALVAGUARDA DE SEUS INTERESSES. NENHUMA MEDIDA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL SERÁ INICIADA OU MANTIDA PELO ADMINISTRADOR ANTES DO RECEBIMENTO INTEGRAL DO REFERIDO APORTE E DA ASSUNÇÃO PELOS COTISTAS DO COMPROMISSO DE PROVER OS RECURSOS NECESSÁRIOS AO PAGAMENTO DA VERBA DE SUCUMBÊNCIA A QUE O FUNDO VENHA A SER EVENTUALMENTE CONDENADO. O ADMINISTRADOR, O GESTOR, O CUSTODIANTE E/OU QUALQUER DE SUAS AFILIADAS NÃO SÃO RESPONSÁVEIS, EM CONJUNTO OU ISOLADAMENTE, PELA NÃO ADOÇÃO OU MANUTENÇÃO DOS REFERIDOS PROCEDIMENTOS E POR EVENTUAIS DANOS OU PREJUÍZOS, DE QUALQUER NATUREZA, SOFRIDOS PELO FUNDO E PELOS COTISTAS EM DECORRÊNCIA DA NÃO PROPOSITURA (OU PROSSEGUIMENTO) DE MEDIDAS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS NECESSÁRIAS À SALVAGUARDA DOS DIREITOS, GARANTIAS E PRERROGATIVAS DO FUNDO CASO OS COTISTAS DEIXEM DE APORTAR OS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA TANTO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO. CONSEQUENTEMENTE, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA EFETUAR A AMORTIZAÇÃO E, CONFORME O CASO, O RESGATE, EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, DAS COTAS, HAVENDO, PORTANTO, A POSSIBILIDADE DE OS COTISTAS ATÉ MESMO PERDEREM, TOTAL OU PARCIALMENTE, O RESPECTIVO CAPITAL INVESTIDO.

(O) **RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES** - OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E O GESTOR, ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS DETENTORES DE MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO E ENTRE O FUNDO E O REPRESENTANTE DE COTISTAS DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 DA INSTRUÇÃO CVM N.º 472. QUANDO DA FORMALIZAÇÃO DE SUA ADESÃO AO REGULAMENTO, OS COTISTAS MANIFESTAM SUA CIÊNCIA QUANTO À CONTRATAÇÃO, ANTES DO INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO, DAS SEGUINTE ENTIDADES PERTENCENTES AO MESMO CONGLOMERADO FINANCEIRO DO ADMINISTRADOR: (I) O GESTOR, PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO DO FUNDO; E (II) O COORDENADOR LÍDER E INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO

FUNDO. DESTE MODO, NÃO É POSSÍVEL ASSEGURAR QUE AS CONTRATAÇÕES ACIMA PREVISTAS NÃO CARACTERIZARÃO SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL, O QUE PODE ACARRETAR PERDAS PATRIMONIAIS AO FUNDO E AOS COTISTAS.

(P) RISCOS RELATIVOS AOS CRI, ÀS LCI, ÀS LH E ÀS LIG - O GOVERNO FEDERAL COM FREQUÊNCIA ALTERA A LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA SOBRE INVESTIMENTOS FINANCEIROS. ATUALMENTE, POR EXEMPLO, PESSOAS FÍSICAS SÃO ISENTAS DO PAGAMENTO DE IMPOSTO DE RENDA SOBRE RENDIMENTOS DECORRENTES DE INVESTIMENTOS EM CRI, LCI, LH E LIG. ALTERAÇÕES FUTURAS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA PODERÃO EVENTUALMENTE REDUZIR A RENTABILIDADE DOS CRI, DAS LCI, DAS LH E DAS LIG PARA OS SEUS DETENTORES. POR FORÇA DA LEI N.º 12.024, DE 27 DE AGOSTO DE 2009, OS RENDIMENTOS ADVINDOS DOS CRI, DAS LCI, DAS LH E DAS LIG AUFERIDOS PELOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE ATENDAM A DETERMINADOS REQUISITOS IGUALMENTE SÃO ISENTOS DO IMPOSTO DE RENDA.

EVENTUAIS ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA, ELIMINANDO A ISENÇÃO ACIMA REFERIDA, BEM COMO CRIANDO OU ELEVANDO ALÍQUOTAS DO IMPOSTO DE RENDA INCIDENTE SOBRE OS CRI, AS LCI, AS LH E AS LIG, OU AINDA A CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS APLICÁVEIS AOS CRI, ÀS LCI, ÀS LH E ÀS LIG, PODERÃO AFETAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DO FUNDO.

(Q) RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ÀS COMPANHIAS SECURITIZADORAS - OS CRI PODERÃO VIR A SER NEGOCIADOS COM BASE EM REGISTRO PROVISÓRIO CONCEDIDO PELA CVM. CASO DETERMINADO REGISTRO DEFINITIVO NÃO VENHA A SER CONCEDIDO PELA CVM, A EMISSORA DE TAIS CRI DEVERÁ RESGATÁ-LOS ANTECIPADAMENTE. CASO A EMISSORA JÁ TENHA UTILIZADO OS VALORES DECORRENTES DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI, ELA PODERÁ NÃO TER DISPONIBILIDADE IMEDIATA DE RECURSOS PARA RESGATAR ANTECIPADAMENTE OS CRI.

A MEDIDA PROVISÓRIA N.º 2.158-35, DE 24 DE AGOSTO DE 2001, EM SEU ARTIGO 76, ESTABELECE QUE "AS NORMAS QUE ESTABELEÇAM A AFETAÇÃO OU A SEPARAÇÃO, A QUALQUER TÍTULO, DE PATRIMÔNIO DE PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA NÃO PRODUZEM EFEITOS EM RELAÇÃO AOS DÉBITOS DE NATUREZA FISCAL, PREVIDENCIÁRIA OU TRABALHISTA, EM ESPECIAL QUANTO ÀS GARANTIAS E AOS PRIVILÉGIOS QUE LHES SÃO ATRIBUÍDOS". EM SEU PARÁGRAFO ÚNICO PREVÊ, AINDA, QUE "DESTA FORMA PERMANECEM RESPONDENDO PELOS DÉBITOS ALI REFERIDOS A TOTALIDADE DOS BENS E DAS RENDAS DO SUJEITO PASSIVO, SEU ESPÓLIO OU SUA MASSA FALIDA, INCLUSIVE OS QUE TENHAM SIDO OBJETO DE SEPARAÇÃO OU AFETAÇÃO APESAR DE AS COMPANHIAS SECURITIZADORAS EMISSORA DOS CRI NORMALMENTE INSTITUÍREM REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE SERVEM DE LASTRO À EMISSÃO DOS CRI E DEMAIS ATIVOS INTEGRANTES DOS RESPECTIVOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS POR MEIO DE TERMOS DE SECURITIZAÇÃO, CASO PREVALEÇA O ENTENDIMENTO PREVISTO NO DISPOSITIVO ACIMA CITADO, OS CREDORES DE DÉBITOS DE NATUREZA FISCAL, PREVIDENCIÁRIA OU TRABALHISTA DA COMPANHIA SECURITIZADORA PODERÃO CONCORRER COM OS TITULARES DOS CRI NO RECEBIMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI EM CASO DE FALÊNCIA.

PORTANTO, CASO A SECURITIZADORA NÃO HONRE SUAS OBRIGAÇÕES FISCAIS, PREVIDENCIÁRIAS OU TRABALHISTAS, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE SERVEM DE LASTRO À EMISSÃO DOS CRI E DEMAIS ATIVOS INTEGRANTES DOS RESPECTIVOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS PODERÃO VIR A SER ACESSADOS PARA A LIQUIDAÇÃO DE TAIS PASSIVOS, AFETANDO A CAPACIDADE DA SECURITIZADORA DE HONRAR SUAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DOS CRI E, CONSEQUENTEMENTE, O RESPECTIVO ATIVO INTEGRANTE DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.

(R) RISCOS RELATIVOS AO PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS ATIVOS - OS ATIVOS PODERÃO CONTER EM SEUS DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS CLÁUSULAS DE PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA. TAL SITUAÇÃO PODE ACARRETER O DESENQUADRAMENTO DA CARTEIRA DO FUNDO EM RELAÇÃO AOS CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO. NESTA HIPÓTESE, PODERÁ HAVER DIFICULDADES NA IDENTIFICAÇÃO PELO GESTOR DE ATIVOS QUE ESTEJAM DE ACORDO COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO. DESSE MODO, O GESTOR PODERÁ NÃO CONSEGUIR REINVESTIR OS RECURSOS RECEBIDOS COM A MESMA RENTABILIDADE BUSCADA PELO FUNDO, O QUE PODE AFETAR DE FORMA NEGATIVA O PATRIMÔNIO DO FUNDO E A RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NÃO SENDO DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR OU PELO CUSTODIANTE, TODAVIA, QUALQUER MULTA OU PENALIDADE, A QUALQUER TÍTULO, EM DECORRÊNCIA DESSE FATOS.

(S) RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS E/OU DE ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO - O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE OFERTAS DE ATIVOS E/OU DE ATIVOS DE LIQUIDEZ SUFICIENTES OU EM CONDIÇÕES ACEITÁVEIS, A CRITÉRIO DO GESTOR, QUE ATENDAM, NO MOMENTO DA AQUISIÇÃO, À POLÍTICA DE INVESTIMENTO, E, CONSIDERANDO QUE O REGULAMENTO DO FUNDO NÃO ESTABELECE PRAZO PARA ENQUADRAMENTO DA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DESCRITA NESTE REGULAMENTO, O FUNDO PODERÁ ENFRENTAR DIFICULDADES PARA EMPREGAR SUAS DISPONIBILIDADES DE CAIXA PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS E/OU DE ATIVOS DE LIQUIDEZ. A AUSÊNCIA DE ATIVOS E/OU DE ATIVOS DE LIQUIDEZ PARA AQUISIÇÃO PELO FUNDO PODERÁ

IMPACTAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DAS COTAS, EM FUNÇÃO DA IMPOSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS E/OU DE ATIVOS DE LIQUIDEZ A FIM DE PROPICIAR A RENTABILIDADE ALVO DAS COTAS OU AINDA, IMPLICAR A AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL ANTECIPADA DAS COTAS, A CRITÉRIO DO GESTOR.

(T) **RISCO DA MOROSIDADE DA JUSTIÇA BRASILEIRA** - O FUNDO PODERÁ SER PARTE EM DEMANDAS JUDICIAIS RELACIONADAS AOS IMÓVEIS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS, TANTO NO POLO ATIVO QUANTO NO POLO PASSIVO. EM VIRTUDE DA MOROSIDADE DO SISTEMA JUDICIÁRIO BRASILEIRO, A RESOLUÇÃO DE TAIS DEMANDAS PODERÁ NÃO SER ALCANÇADA EM TEMPO RAZOÁVEL. ADEMAIS, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO OBTERÁ RESULTADOS FAVORÁVEIS NAS DEMANDAS JUDICIAIS RELACIONADAS AOS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ E, CONSEQUENTEMENTE, PODERÁ IMPACTAR NEGATIVAMENTE NO PATRIMÔNIO DO FUNDO, NA RENTABILIDADE DOS COTISTAS E NO VALOR DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.

(U) **O FUNDO PODERÁ REALIZAR A EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA REDUÇÃO DA RENTABILIDADE** - O FUNDO PODERÁ CAPTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUTURO ATRAVÉS DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS POR NECESSIDADE DE CAPITAL OU PARA AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS. NA EVENTUALIDADE DE OCORREREM NOVAS EMISSÕES, A RENTABILIDADE DO FUNDO PODE SER AFETADA DURANTE O PERÍODO EM QUE OS RESPECTIVOS RECURSOS DECORRENTES DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS NÃO ESTIVEREM INVESTIDOS NOS TERMOS DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

(V) **RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUÓRUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS** - DETERMINADAS MATÉRIAS QUE SÃO OBJETO DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS SOMENTE SERÃO DELIBERADAS QUANDO APROVADAS POR MAIORIA QUALIFICADA DOS COTISTAS. TENDO EM VISTA QUE FUNDOS IMOBILIÁRIOS TENDEM A POSSUIR NÚMERO ELEVADO DE COTISTAS, É POSSÍVEL QUE AS MATÉRIAS QUE DEPENDAM DE QUORUM QUALIFICADO FIQUEM IMPOSSIBILITADAS DE APROVAÇÃO PELA AUSÊNCIA DE QUORUM PARA TANTO (QUANDO APLICÁVEL) NA VOTAÇÃO EM TAIS ASSEMBLEIAS GERAIS DE COTISTAS. A IMPOSSIBILIDADE DE DELIBERAÇÃO DE DETERMINADAS MATÉRIAS PODE ENSEJAR, DENTRE OUTROS PREJUÍZOS, A LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO FUNDO.

(W) **RISCO DE GOVERNANÇA** - NÃO PODEM VOTAR NAS ASSEMBLEIAS GERAIS DE COTISTAS, EXCETO SE AS PESSOAS ABAIXO MENCIONADAS FOREM OS ÚNICOS COTISTAS OU MEDIANTE APROVAÇÃO EXPRESSA DA MAIORIA DOS DEMAIS COTISTAS NA PRÓPRIA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS OU EM INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO QUE SE REFIRA ESPECIFICAMENTE À ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS EM QUE SE DARÁ A PERMISSÃO DE VOTO: (I) O ADMINISTRADOR OU O

GESTOR; (II) OS SÓCIOS, DIRETORES E FUNCIONÁRIOS DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR; (III) EMPRESAS LIGADAS AO ADMINISTRADOR OU AO GESTOR, SEUS SÓCIOS, DIRETORES E FUNCIONÁRIOS; (IV) OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, SEUS SÓCIOS, DIRETORES E FUNCIONÁRIOS; (V) O COTISTA, NA HIPÓTESE DE DELIBERAÇÃO RELATIVA A LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE BENS DE SUA PROPRIEDADE QUE CONCORRAM PARA A FORMAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO; E (VI) O COTISTA CUJO INTERESSE SEJA CONFLITANTE COM O DO FUNDO. TAL RESTRIÇÃO DE VOTO PODE TRAZER PREJUÍZOS ÀS PESSOAS LISTADAS NOS INCISOS "I" A "IV", CASO ESTAS DECIDAM ADQUIRIR COTAS.

(X) **RISCO REGULATÓRIO** - TODA A ARQUITETURA DO MODELO FINANCEIRO, ECONÔMICO E JURÍDICO DESTE FUNDO CONSIDERA UM CONJUNTO DE RIGORES E OBRIGAÇÕES DE PARTE A PARTE ESTIPULADAS ATRAVÉS DE CONTRATOS PÚBLICOS OU PRIVADOS TENDO POR BASE A LEGISLAÇÃO EM VIGOR. ENTRETANTO, EM RAZÃO DA POUCA MATURIDADE E DA FALTA DE TRADIÇÃO E JURISPRUDÊNCIA NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO, NO QUE TANGE A ESTE TIPO DE OPERAÇÃO FINANCEIRA, EM SITUAÇÕES ADVERSAS DE MERCADO PODERÁ HAVER PERDAS POR PARTE DOS COTISTAS EM RAZÃO DO DISPÊNDIO DE TEMPO E RECURSOS PARA DAR EFICÁCIA AO ARCABOUÇO CONTRATUAL.

(Y) **RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO** - PODERÁ OCORRER SITUAÇÃO EM QUE UM ÚNICO COTISTA VENHA A SUBSCREVER PARCELA SUBSTANCIAL DA EMISSÃO, PASSANDO TAL COTISTA A DETER UMA POSIÇÃO EXPRESSIVAMENTE CONCENTRADA, FRAGILIZANDO, ASSIM, A POSIÇÃO DOS EVENTUAIS COTISTAS MINORITÁRIOS. NESTA HIPÓTESE, HÁ POSSIBILIDADE DE QUE DELIBERAÇÕES SEJAM TOMADAS PELO COTISTA MAJORITÁRIO EM FUNÇÃO DE SEUS INTERESSES EXCLUSIVOS EM DETRIMENTO DO FUNDO E/OU DOS COTISTAS MINORITÁRIOS, OBSERVADO O PLANO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NOS DOCUMENTOS DE CADA EMISSÃO DO FUNDO, CONFORME O CASO.

(Z) **NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS** - A REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS NO FUNDO EXPÕE O COTISTA AOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO, OS QUAIS PODERÃO ACARRETAR PERDAS PARA OS COTISTAS. TAIS RISCOS PODEM ADVIR DA SIMPLES CONSECUÇÃO DO OBJETO DO FUNDO, ASSIM COMO DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS E/OU AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS A ESSES ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA, DECISÕES JUDICIAIS ETC. EMBORA O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DAS APLICAÇÕES DO FUNDO, NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS. EM CONDIÇÕES ADVERSAS DE MERCADO, ESSE SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS PODERÁ TER SUA EFICIÊNCIA

REDUZIDA.

(AA) RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL - DURANTE A VIGÊNCIA DO FUNDO, EXISTE O RISCO DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E QUALQUER FATO QUE LEVE O FUNDO A INCORRER EM PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO CULMINARÁ NA OBRIGATORIEDADE DE OS COTISTAS APORTAREM CAPITAL NO FUNDO, CASO A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS ASSIM DECIDA E NA FORMA PREVISTA NA REGULAMENTAÇÃO, DE FORMA QUE ESTE POSSU RECURSOS FINANCEIROS SUFICIENTES PARA ARCAR COM SUAS OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS. NÃO HÁ COMO MENSURAR O MONTANTE DE CAPITAL QUE OS COTISTAS PODEM VIR A SER OBRIGADOS A APORTAR E NÃO HÁ COMO GARANTIR QUE, APÓS A REALIZAÇÃO DE TAL APORTE, O FUNDO PASSARÁ A GERAR ALGUMA RENTABILIDADE AOS COTISTAS.

(BB) RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO - CONSIDERANDO QUE O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO É PERMITIDO O RESGATE DE COTAS, SALVO NA HIPÓTESE DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO. CASO OS COTISTAS DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO NO FUNDO, OS MESMOS TERÃO QUE ALIENAR SUAS COTAS EM MERCADO SECUNDÁRIO, OBSERVADO QUE OS COTISTAS PODERÃO ENFRENTAR FALTA DE LIQUIDEZ NA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DAS COTAS.

(CC) RISCO DECORRENTE DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO N.º 2.921 - O FUNDO PODERÁ ADQUIRIR ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ VINCULADOS NA FORMA DA RESOLUÇÃO N.º 2.921. O RECEBIMENTO PELO FUNDO DOS RECURSOS DEVIDOS PELOS DEVEDORES DOS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ VINCULADOS NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO N.º 2.921 ESTARÁ CONDICIONADO AO PAGAMENTO PELOS DEVEDORES/COBRIGADOS DAS OPERAÇÕES ATIVAS VINCULADAS. NESTE CASO, PORTANTO, FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, CORRERÃO O RISCO DOS DEVEDORES/COBRIGADOS DAS OPERAÇÕES ATIVAS VINCULADAS. NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO CUSTODIANTE OU DO GESTOR E/OU DE QUALQUER DAS PARTES RELACIONADAS DO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES PELOS DEVEDORES/COBRIGADOS DAS OPERAÇÕES ATIVAS VINCULADAS.

(DD) RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DO CUSTODIANTE - DURANTE A VIGÊNCIA DO FUNDO, O GESTOR PODERÁ SOFRER PEDIDO DE FALÊNCIA OU DECRETAÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL, E/OU O ADMINISTRADOR OU O CUSTODIANTE PODERÃO SOFRER INTERVENÇÃO E/OU LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL OU FALÊNCIA,

A PEDIDO DO BACEN, BEM COMO SEREM DESCREDENCIADOS, DESTITUÍDOS OU RENUNCIAREM ÀS SUAS FUNÇÕES, HIPÓTESES EM QUE A SUA SUBSTITUIÇÃO DEVERÁ OCORRER DE ACORDO COM OS PRAZOS E PROCEDIMENTOS PREVISTOS NO REGULAMENTO. CASO TAL SUBSTITUIÇÃO NÃO ACONTEÇA, O FUNDO SERÁ LIQUIDADO ANTECIPADAMENTE, O QUE PODE ACARRETAR PERDAS PATRIMONIAIS AO FUNDO E AOS COTISTAS.

(EE) **RISCO OPERACIONAL** - OS ATIVOS OBJETO DE INVESTIMENTO PELO FUNDO SERÃO ADMINISTRADOS PELO ADMINISTRADOR E GERIDOS PELO GESTOR, PORTANTO OS RESULTADOS DO FUNDO DEPENDERÃO DE UMA ADMINISTRAÇÃO/GESTÃO ADEQUADA, A QUAL ESTARÁ SUJEITA A EVENTUAIS RISCOS OPERACIONAIS, QUE CASO VENHAM A OCORRER, PODERÃO AFETAR A RENTABILIDADE DOS COTISTAS.

ADICIONALMENTE, OS RECURSOS PROVENIENTES DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ SERÃO RECEBIDOS EM CONTA CORRENTE AUTORIZADA DO FUNDO. NA HIPÓTESE DE INTERVENÇÃO OU LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA NA QUAL É MANTIDA A REFRIDA CONTA CORRENTE, OS RECURSOS PROVENIENTES DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ LÁ DEPOSITADOS PODERÃO SER BLOQUEADOS, PODENDO SOMENTE SER RECUPERADOS PELO FUNDO POR VIA JUDICIAL E, EVENTUALMENTE, PODERÃO NÃO SER RECUPERADOS, CAUSANDO PREJUÍZOS AO FUNDO E AOS COTISTAS.

10.2. O objetivo e a Política de Investimento do FUNDO não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO.

10.3. As aplicações realizadas no FUNDO não têm garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do CUSTODIANTE, do COORDENADOR LÍDER (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

11. REMUNERAÇÃO

Pela administração do FUNDO, nela compreendida as atividades do ADMINISTRADOR, do ESCRITURADOR e do GESTOR, o FUNDO pagará ao ADMINISTRADOR uma remuneração equivalente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano ("Taxa de Administração"), calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo

FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índices de Preços ao Consumidor), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do FUNDO.

11.1. A Taxa de Administração é calculada diariamente, apropriada e paga mensalmente em Dias Úteis (conforme abaixo definido), mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

11.2. Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

11.3. Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou cidade de São Paulo, e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3” e “Dia Útil”, respectivamente). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição desta Cláusula, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3 nos termos deste Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3, conforme Cláusula 12.21 abaixo.

11.4. A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao ADMINISTRADOR, por período vencido, até o 7º (sétimo) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

11.5. Não será cobrada taxa de performance.

11.6. Considera-se patrimônio líquido do FUNDO a soma algébrica do montante disponível com os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do FUNDO precificado conforme Cláusula 8.19 e Cláusula 8.20 acima, mais os valores a receber dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, menos as exigibilidades do FUNDO.

11.7. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas. Quando da subscrição e integralização de Cotas do FUNDO, poderá ser devida pelos Cotistas uma taxa de distribuição primária, por Cota subscrita, equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.

11.8. Os recursos captados a título de taxa de distribuição primária serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição primária. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da taxa de distribuição primária, tal valor será revertido em benefício do FUNDO.

12. DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

12.1. A cada nova emissão de Cotas do FUNDO, conforme Cláusula 12.10 abaixo, as Cotas serão objeto de oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM nos termos da legislação aplicável.

12.2. Na primeira emissão de Cotas do FUNDO, serão emitidas até 3.000.000 (três milhões) de Cotas, no valor de R\$101,30 (cento e um reais e trinta centavos) cada, totalizando o montante de até R\$303.900.000,00 (trezentos e três milhões e novecentos mil reais) ("Patrimônio Inicial"), na data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do FUNDO ("Data de Emissão"), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da 1ª (primeira) emissão do FUNDO, desde que seja colocado, pelo menos, 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$30.390.000,00 (trinta milhões e trezentos e noventa mil reais), na Data de Emissão ("Patrimônio Mínimo Inicial"). Adicionalmente, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da primeira emissão de Cotas do FUNDO poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), de até 600.000 (seiscentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$60.780.000,00 (sessenta milhões e setecentos e oitenta mil reais) na Data de Emissão, equivalentes em conjunto a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.

12.3. O ADMINISTRADOR poderá encerrar a oferta pública de distribuição, mediante a divulgação do anúncio de encerramento e desde que atingido o Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão.

12.4. As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta referente a cada emissão de Cotas. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o boletim de subscrição, ou outro documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e o termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto, conforme aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento no FUNDO, observado o disposto na Cláusula 10

deste Regulamento; (iv) da Política de Investimento descrita na Cláusula 8 deste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, se for o caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

12.5. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do FUNDO, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior à do Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, ADMINISTRADOR deverá:

- (i) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do FUNDO; e
- (ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas do FUNDO, proceder à liquidação do FUNDO, observado o disposto na Cláusula 20 abaixo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

12.6. O FUNDO entrará em funcionamento a partir da primeira subscrição das Cotas de sua primeira emissão respeitado o cumprimento dos requisitos previstos na regulamentação específica e observado o Patrimônio Mínimo Inicial.

12.7. O ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$7.000.000.000,00 (sete bilhões de reais), não se considerando, para estes fins, as Cotas da primeira emissão do FUNDO ("Capital Autorizado").

12.7.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas na Cláusula 12.11. abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400 ou da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, conforme o caso.

12.8. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma da Cláusula 12.7 acima, o valor de cada nova Cota deverá ser fixado conforme recomendação do GESTOR, tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso): (i) prioritariamente, o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o

valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas; (ii) ou, de forma suplementar a depender das condições gerais de mercado à época da respectiva emissão: (a) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO; (b) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (c) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores; não cabendo aos Cotistas do FUNDO qualquer direito ou questionamento em razão do critério que venha a ser adotado.

12.9. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo ADMINISTRADOR, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese da Cláusula 12.7 acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de preferência.

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

12.11. O volume base (ou seja, sem considerar, para todos os fins, eventual lote adicional) das Cotas emitidas a cada emissão a ser aprovada nos termos da Cláusula 12.7: (i) será determinado com base em sugestão apresentada pelo GESTOR, desde que o volume base da respectiva emissão somado ao patrimônio líquido do FUNDO não supere R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais); ou (ii) será observado o limite de 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido à época da referida emissão, caso o volume base somado ao patrimônio líquido do FUNDO seja superior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais); sem prejuízo do aumento do volume da respectiva emissão por meio do exercício do mecanismo de emissão de cotas adicionais, observando-se, para tanto, os termos e condições estabelecidos na regulamentação em vigor.

12.12. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

12.13. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do FUNDO, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

12.14. As Cotas referentes a cada emissão serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, não havendo a assinatura de compromissos de investimento.

12.15. As Cotas de cada emissão poderão ser subscritas parcialmente, observado que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta serão canceladas pelo ADMINISTRADOR nos termos da regulamentação em vigor.

12.16. As Cotas serão emitidas em classe única.

12.17. Os Cotistas não poderão exercer quaisquer direitos sobre os Ativos e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO.

12.18. As Cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

12.19. Qualquer negociação de Cotas deve ser feita exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de bolsa, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05.

12.20. Para efeitos do disposto na Cláusula 12.19, não são consideradas negociação de Cotas as transferências não onerosas de Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

12.21. Observados os termos da legislação e regulamentação aplicáveis, o FUNDO poderá contar com o serviço de formação de mercado (market making), sendo certo que caso os serviços de formador de mercado das Cotas do FUNDO no mercado secundário venham a ser contratados, será divulgado comunicado ao mercado informando os Cotistas e/ou potenciais investidores acerca de tal contratação.

12.22. É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do FUNDO. A contratação de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Instrução CVM 472. A manutenção do serviço de formador de mercado não será obrigatória.

13. RESGATE

13.1. Considerando que o FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do FUNDO, caso em que se aplicará o disposto na Cláusula 20 abaixo.

14. ENCARGOS

14.1. Além da remuneração do ADMINISTRADOR e dos demais prestadores de

serviços do FUNDO, constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e divulgação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472; (iii) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período de distribuição das Cotas; (iv) honorários e despesas do AUDITOR; (v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida na Cláusula 8.9 acima e relativas aos Ativos e Ativos de Liquidez que componham seu patrimônio; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida na Cláusula 8.9 acima, Ativos e Ativos de Liquidez, bem como prejuízos não cobertos por apólices de seguros não decorrentes diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de assembleia geral de Cotistas; (ix) taxa de custódia de ativos financeiros, títulos ou valores mobiliários do FUNDO; (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO; (xii) despesas com o registro de documentos em cartório; (xiii) honorários e despesas do representante de Cotistas; (xiv) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR e, se for o caso, o GESTOR em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do FUNDO, e de empresa especializada na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida na Cláusula 8.9 acima, e a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades de formador de mercado para as Cotas do FUNDO, e (xvi) taxa de ingresso e de saída dos Fundos Investidos.

14.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

14.3. Os encargos previstos no inciso "(iii)" da Cláusula 14.1 acima, em relação às

ofertas primárias de distribuição poderão ser arcados pelos subscritores de novas cotas, nos termos das Cláusulas 11.9 e 11.10 acima.

14.4. O ADMINISTRADOR poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

14.5. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) escrituração de Cotas; (ii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO; e (iii) serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO serão suportados pelo ADMINISTRADOR.

14.6. Caso o patrimônio líquido do FUNDO se mostre insuficiente para pagar as suas despesas, o ADMINISTRADOR, mediante notificação recebida do GESTOR, deverá convocar assembleia geral de Cotistas, nos termos da Cláusula 19 deste Regulamento, para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do FUNDO.

14.7. Caso a assembleia geral de Cotistas prevista na Cláusula 14.1 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do FUNDO, e na hipótese de o montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do FUNDO ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do FUNDO não seja suficiente para pagamento das despesas, os Cotistas serão chamados para aportar capital no FUNDO a título de resgate de suas Cotas para que as obrigações pecuniárias do FUNDO sejam adimplidas.

15. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

15.1. O ADMINISTRADOR prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o FUNDO aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida ("INFORMAÇÕES DO FUNDO").

15.2. As INFORMAÇÕES DO FUNDO serão divulgadas nas respectivas páginas na rede mundial de computadores do ADMINISTRADOR (www.intrag.com.br), da Comissão de Valores Mobiliários (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e da B3 (http://www.b3.com.br/pt_br/), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do ADMINISTRADOR.

15.3. O ADMINISTRADOR manterá sempre disponível em sua página na rede

mundial de computadores (www.intrag.com.br) o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

15.4. O ADMINISTRADOR, simultaneamente à divulgação das INFORMAÇÕES DO FUNDO referida na Cláusula 15.2, enviará as INFORMAÇÕES DO FUNDO à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.5. As INFORMAÇÕES DO FUNDO poderão ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

15.6. Cumpre ao ADMINISTRADOR zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes relativos ao FUNDO.

15.7. Considera-se relevante, para os efeitos da Cláusula 15.6 acima, qualquer deliberação da assembleia geral, do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas, e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

16. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

16.1. O ADMINISTRADOR distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo FUNDO, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

16.2. Após o encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) emissão do FUNDO, a distribuição de rendimentos prevista na Cláusula 16.1 acima será realizada mensalmente, sempre no 9º (nono) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, abrangendo todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago na próxima data prevista para distribuição de rendimentos, observados os procedimentos da B3.

16.3. Exclusivamente durante a oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) emissão do FUNDO, e observada a obrigação de distribuição semestral de rendimentos nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, o FUNDO somente realizará distribuições de rendimentos, a critério do GESTOR, caso tenham sido atendidos os seguintes requisitos: (i) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores, nos termos do inciso III do caput do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004; e (ii) o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, conforme inciso I do parágrafo único do mesmo artigo da referida lei.

16.4. Nos casos previstos na Cláusula 8.13 acima, o saldo de caixa referido na Cláusula 8.12 acima poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o GESTOR deverá informar ao ADMINISTRADOR a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

16.5. Os valores previstos na Cláusula 16.4 acima serão distribuídos aos Cotistas sempre na próxima data prevista para distribuição de rendimentos nos termos da Cláusula 12.1 acima, observados os procedimentos estabelecidos pela B3.

16.6. Farão jus aos valores de que trata nas Cláusulas 16.1 e 16.2 acima, bem como respectivos subitens acima, os titulares de Cotas do FUNDO no fechamento do último Dia Útil do mês de apuração dos lucros auferidos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do FUNDO.

16.7. O ADMINISTRADOR utilizará as disponibilidades do FUNDO para atender às suas exigibilidades, observada a seguinte ordem de preferência: (a) pagamento dos encargos previstos neste Regulamento, e (b) distribuição dos lucros auferidos aos Cotistas, na forma prevista na Cláusula 16.1.

16.8. Todas as Cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus à distribuição de rendimentos em igualdade de condições.

16.9. Os pagamentos de que trata esta Cláusula serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

17. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

17.1. O GESTOR exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos

Ativos, aos Ativos de Liquidez e aos demais ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do FUNDO, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

17.2. O GESTOR, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos e Ativos de Liquidez objeto da Política de Investimento pelo FUNDO.

17.3. O GESTOR exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento do FUNDO, sendo que o GESTOR tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do FUNDO sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

17.4. A política de exercício de voto utilizada pelo GESTOR pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores (www.rbrasset.com.br).

18. TRIBUTAÇÃO

18.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o FUNDO não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do FUNDO emitidas. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas físicas, o ADMINISTRADOR envidará melhores esforços para que (i) os Cotistas do FUNDO não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do FUNDO; (ii) as respectivas Cotas não derem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; (iii) o FUNDO receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

19. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

19.1. O ADMINISTRADOR convocará os Cotistas, com antecedência mínima de (i) 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do FUNDO. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou por correio eletrônico e dispensa a observância dos prazos acima indicados.

19.2. A convocação da assembleia geral de Cotistas, da qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada a assembleia geral de Cotistas, bem como a ordem do dia, deverá enumerar, expressamente, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia geral de Cotistas.

19.3. O ADMINISTRADOR disponibilizará, na mesma data de convocação (podendo ser mantidas até a data da assembleia geral de Cotistas), (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas.

19.4. Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento poderão solicitar que o ADMINISTRADOR convoque assembleia geral de Cotistas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação, observado que neste caso as deliberações serão tomadas mediante consulta formal, nos termos da Cláusula 19.16 abaixo.

19.5. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva assembleia geral, ou representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento (i) esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e (ii) seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da assembleia geral ordinária.

19.6. Quando a assembleia geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirá a declaração fornecida nos termos da Cláusula 19.18 abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

19.7. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa da Cláusula 19.5 acima, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) da Cláusula 19.3 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto na Cláusula 19.5 acima, o pedido de

inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

19.8. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado pelo previsto no artigo 17-A da Instrução CVM 472;
- (iii) destituição do ADMINISTRADOR;
- (iv) escolha do substituto do ADMINISTRADOR;
- (v) emissão de novas Cotas;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- (vii) dissolução e liquidação do FUNDO quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- (viii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FUNDO;
- (x) eleição, destituição e fixação de remuneração de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por eles incorridas;
- (xi) alteração da Taxa de Administração;
- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472;
- (xiii) alteração do prazo de duração do FUNDO;
- (xiv) destituição do GESTOR; e
- (xv) escolha do substituto do GESTOR.

19.9. O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral de Cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente

da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; ou (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do CUSTODIANTE, do ESCRITURADOR, do AUDITOR ou do COORDENADOR LÍDER ou quaisquer prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou ainda (iii) envolver redução da Taxa de Administração.

19.10. As alterações referidas nos itens "(i)" e "(ii)" da Cláusula 19.9 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no item "(iii)" da Cláusula 19.9 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

19.11. A assembleia geral de Cotistas instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia geral de Cotistas ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma da Cláusula 19.16 abaixo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas na Cláusula 19.8 acima, alíneas (ii), (iii), (iv), (vi), (vii), (ix), (xi) e (xii), que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser instalada com a presença de um único Cotista, de modo que apenas considerar-se-á não instalada a Assembleia Geral de Cotistas na hipótese de não comparecimento de nenhum Cotista à respectiva assembleia.

19.12. Os percentuais de que trata a Cláusula 19.11 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do FUNDO indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

19.13. Somente podem votar na assembleia geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

19.14. Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do FUNDO, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do FUNDO ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à

assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto:

- (i) o ADMINISTRADOR ou o GESTOR;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- (iii) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO;
- (vi) que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- (vii) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

19.15. Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência, observados os quóruns previstos na Cláusula 19.11 acima.

19.16. A critério do ADMINISTRADOR, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia geral de Cotistas poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que os cotistas manifestarão seus votos por correspondência, ou correio eletrônico (e-mail) ou sistema de manifestação de voto disponibilizado pelo ADMINISTRADOR ou outra forma de comunicação permitida pela regulamentação, cuja resposta deverá ser enviada no prazo determinado pelo ADMINISTRADOR, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias corridos de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias. As decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quóruns previstos na Cláusula 19.11 acima e desde que sejam observadas as formalidades previstas neste Regulamento, no edital de convocação e na regulamentação aplicável.

19.17. O ADMINISTRADOR enviará, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, ata da assembleia aos Cotistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico, sendo que um resumo das deliberações realizadas em sede de assembleia geral de Cotistas será compartilhado com a B3 no mesmo dia de sua realização, caso

a decisão deliberada pela assembleia venha a alterar a forma de negociação das Cotas.

19.18. A assembleia geral poderá eleger 1 (um) representante de Cotistas, com o mandato de 1 (um) ano, com termo final na assembleia geral de Cotistas subsequente que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos a serem adquiridos pelo FUNDO na forma permitida na Cláusula 8.18 acima e demais investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

19.19. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste ao ADMINISTRADOR assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o FUNDO, e (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

19.20. A remuneração do representante de Cotistas eleito na forma da Cláusula 19.18, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por ele incorrido no exercício de suas atividades será definida pela mesma assembleia geral que o elegeu ou elegeram.

19.21. A eleição do representante de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

19.22. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

20. LIQUIDAÇÃO

20.1. O FUNDO será liquidado por deliberação da assembleia geral de Cotistas

especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

20.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas, sem prejuízo das demais hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação em vigor:

- (i) desinvestimento com relação a todos os Ativos e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO, conforme Cláusulas 8.13 e 8.14;
- (ii) renúncia e não substituição do GESTOR ou do CUSTODIANTE em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência;
- (iii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do ADMINISTRADOR, observado o disposto na Cláusula 4.4 acima; ou
- (iv) ocorrência de patrimônio líquido negativo após a alienação dos Ativos e Ativos de Liquidez da carteira do FUNDO, nos termos da Cláusula 14.7.

20.3. A liquidação do FUNDO e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; (iii) alienação da totalidade dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida na Cláusula 8.9 deste Regulamento, e (iv) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida na Cláusula 8.9 acima e demais Ativos e Ativos de Liquidez do FUNDO.

20.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo FUNDO, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do FUNDO ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada, observado, se for o caso, na Cláusula 14.7.

20.5. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez do FUNDO, deduzido das despesas e demais exigibilidades do FUNDO, pelo número de Cotas emitidas pelo FUNDO.

20.6. Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos

procedimentos previstos na Cláusula 20.3 acima, o ADMINISTRADOR resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos e Ativos de Liquidez do FUNDO, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do FUNDO e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto na Cláusula 20.5 acima.

20.7. A assembleia geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos e Ativos de Liquidez do FUNDO para fins de pagamento de resgate das Cotas emitidas.

20.8. Na hipótese da assembleia geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Ativos e Ativos de Liquidez a título de resgate das Cotas, os Ativos e Ativos de Liquidez do FUNDO serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, fora do ambiente de negociação da B3, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas emitidas. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

20.9. O ADMINISTRADOR deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro. Caso a eleição não ocorra no prazo de 15 (quinze) dias contados da notificação, o ADMINISTRADOR poderá promover a consignação dos ativos, na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

20.10. O CUSTODIANTE continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida na Cláusula 20.11 acima, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao ADMINISTRADOR e ao CUSTODIANTE, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez. Expirado este prazo, o ADMINISTRADOR poderá promover o pagamento em consignação dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez da carteira do FUNDO, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

20.11. Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o AUDITOR deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

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

20.13. Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias: (a) o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ; e
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere a Cláusula 20.5, acompanhada do relatório do AUDITOR.

21. ATOS E FATOS RELEVANTES

21.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no FUNDO serão imediatamente divulgados pelo ADMINISTRADOR, pelos mesmos meios indicados nas Cláusulas 15.2 e 15.4 deste Regulamento, conforme estabelecido na Política de Divulgação de Atos e Fatos Relevantes para Fundos de Investimentos Imobiliários disponível na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br).

22. CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

22.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e o Cotista, inclusive para convocação de assembleias gerais de Cotistas e procedimento de consulta formal.

23. FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

23.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o ADMINISTRADOR, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

24. EXERCÍCIO SOCIAL

24.1. O exercício social do FUNDO tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

25. FORO E SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS

25.1. Fica eleito o Foro da sede ou do domicílio do Cotista.

25.2. Para a solução amigável de conflitos relacionados a este Regulamento, reclamações ou pedidos de esclarecimentos, poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se não for solucionado o conflito, a Ouvidoria Corporativa Itaú poderá ser contatada pelo 0800 570 0011, em Dias Úteis, das 9 às 18 horas, ou pela Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Estudo de Viabilidade

RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

2ª Emissão de Cotas

Novembro, 2023



SUMÁRIO

Introdução.....	3
A RBR em Crédito Imobiliário.....	4
Destaques dos Números de Crédito Imobiliário na RBR.....	5
Processo de investimento em crédito imobiliário	5
Informações da Gestora.....	6
Informações de mercado fundos de crédito.....	13
Sobre o Fundo	16
Características do Portfólio de Investimentos:.....	18
Tipos de Risco.....	19
VISÃO GERAL DE MERCADO E DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS	21
Indicadores Macro	23
Fundos Imobiliários.....	24
Carteira Atual do fundo.....	26
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	26
Volume da Oferta (2ª Emissão de Cotas) e Valor Unitário da Cota	27
Valor da Nova Cota.....	27
Coordenador Líder da Oferta	29
ESTUDO DE VIABILIDADE NOVA OFERTA	30
Data Base.....	30
Metodologia e Premissas	30
Pipeline.....	33
Expectativa de rendimento da carteira.....	37
Anexo I: Resultado do Estudo de Viabilidade	40



Introdução

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** (“**Gestora**” ou “**RBR**”), de acordo com as premissas aqui apresentadas, com o objetivo de analisar a viabilidade da Oferta Pública de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do **RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 42.502.842/0001-91 (“**Oferta**”, “**Fundo**” e “**Estudo**”, respectivamente).

Para a realização deste Estudo, foram utilizadas premissas econômicas e financeiras baseadas em dados históricos dos diferentes setores do mercado de crédito, mercado imobiliário, do mercado de fundos de investimento, histórico do fundo, bem como premissas a respeito de eventos futuros que fazem parte da expectativa da Gestora à época do presente Estudo. Assim sendo, esse Estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade do Fundo. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo e dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo podem não vir a se confirmar e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois referem-se a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Ainda, as análises desse Estudo foram baseadas nas projeções de resultado e fluxo de caixa do Fundo com base nos investimentos futuros que não necessariamente serão replicadas na realidade. Em vista dos riscos e incertezas



envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Estudo, bem como não devem ser assumidas como uma promessa ou garantia de rendimento.

O investidor das Cotas deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” constante no Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Gestora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da disponibilidade de novas informações, eventos futuros ou de qualquer outro fator. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Gestora.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo e no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Pública da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas do **RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**”, conforme aplicável (“**Prospecto**”).

A RBR em Crédito Imobiliário

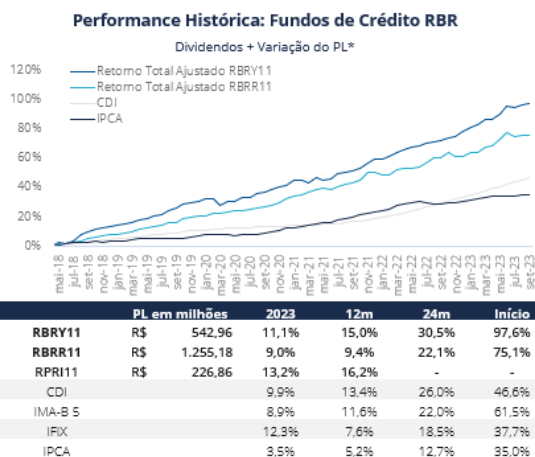
- Acreditamos que Crédito Imobiliário é diferente de Crédito Corporativo;
- Foco no fundamento imobiliário e na estrutura de garantia das operações;
- Total transparência com nossos investidores;
- Nunca fazemos crédito utilizando como contraparte outros veículos geridos pela RBR;
- 100% de quaisquer *fees* gerados nas operações são convertidos para o fundo investidor;
- Foco em operações originadas e estruturadas pelo time da RBR; e
- Equipe dedicada ao monitoramento da operação após o investimento, com avaliação contínua de risco, com emissão de relatórios de crédito internos e divulgação semestral de relatórios de risco de crédito.



Destaques dos Números de Crédito¹ Imobiliário na RBR²



* Início da série de rentabilidade do RBRY11 e RBRR11 em Abril/18
Fonte: RBR
A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.



* A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Processo de investimento em crédito imobiliário³

¹ Fonte: RBR

² Fonte: RBR (Fundos.NET – Relatório Mensal dos Fundos de crédito RBRR11, CCRF11, RBRY11, RPRI11, ROPP11 (data base Set/2023).

³ Fonte: RBR

Estratégia	Semestralmente, é reavaliada toda a estratégia de investimento dos fundos em busca de definir prioridades, objetivos e limites .
Originação	Acessamos diferentes canais de originação. % relevante das operações são originadas diretamente com os devedores/empreendedores . *100% de quaisquer fees gerados são convertidos para o fundo investidor.
Análise e Investimento	Rating proprietário de análise e precificação . As operações são submetidas ao Comitê de Investimentos e precisam ser aprovadas por unanimidade.
Estruturação	Equipe própria de estruturação composta por analistas de investimentos, time jurídico e de monitoramento com o intuito de garantir que todas as condições das operações estejam devidamente formalizadas e a diligência nos devedores e nas garantias estejam de acordo com as exigências.
Liquidação	Antes da liquidação são checadas se as Condições Precedentes foram cumpridas e é preparado o modelo de monitoramento que será utilizado no decorrer da operação.
Monitoramento	Acompanhamento periódico de todas as operações da carteira . Consolidação de bases de dados, produção de relatórios de monitoramento mensal e relatórios de risco semestralmente divulgado para o mercado.
Secundário	Identificação de oportunidades de ganho de capital e possíveis movimentos de recalibragem da carteira.

A Gestora segue um processo de investimento em crédito que tem como pilares transparência e consistência que é iniciado por meio da definição das estratégias. A partir disso, é originado um pipeline que segue para análise que fornece embasamento para estruturação e submissão para aprovação em comitê. Uma vez aprovado e concluído, uma nova fase se inicia através da gestão dessa carteira por meio do monitoramento e eventual atuação do secundário.⁴

Pilares RBR para Crédito

- Crédito Imobiliário é diferente de Crédito Corporativo;
- Foco no fundamento imobiliário e na estrutura de garantia das operações;
- Total transparência com nossos investidores;
- Nunca fazemos crédito utilizando como contraparte outros veículos geridos pela RBR;
- 100% de quaisquer **fees** gerados nas operações são convertidos para o fundo investidor;
- Foco em operações originadas e estruturadas pelo time da RBR; e
- Equipe dedicada ao monitoramento da operação após o investimento, com avaliação contínua de risco.

Informações da Gestora

A Gestora foi fundada em 2013 e é uma gestora independente de recursos, devidamente registrada na CVM, com foco no mercado imobiliário e infraestrutura⁵.

⁴ Fonte: RBR

⁵ Fonte: RBR



A Gestora conta com 45 (profissionais) profissionais dedicados e modelo de *Partnership* vivo composto por 14 (quatorze) sócios e executivos com ampla experiência no mercado imobiliário e financeiro⁶.

Atualmente, e conforme o Ranking de gestores de fundos de investimento divulgado pela ANBIMA, a Gestora tem sob gestão aproximadamente R\$6,3 bilhões⁷ em fundos de investimento e carteiras discricionárias administradas, na posição 112 do referido *ranking*, sendo um dos maiores gestores no segmento de gestão de fundos de investimento imobiliário⁸.

A Gestora atua em 5 (cinco) áreas, que são complementares na tomada de decisão e possui estratégias de investimentos focadas: Desenvolvimento, Crédito Imobiliário (além do Fundo, o RBRR11, CCRF11, RBRY11 e ROPP11), Ativos Líquidos Imobiliários (RBRF11, RBRX11 e fundos de investimentos exclusivos), Renda - “Tijolo” (RBRP11 e RBRL11) e Investimentos Internacionais. Ademais, e em 2022, o grupo econômico da Gestora fundou a RBR Infra Gestora de Recursos Ltda., com o objetivo de iniciar novas estratégias de investimentos em Infraestrutura, utilizando e se beneficiando de todo o processo de investimentos, disciplina e conhecimento em originação e estruturação de crédito estruturado da Gestora, além do suporte das áreas de operações e Relações com Investidores. Nesse sentido, a estratégia de investimentos em Infraestrutura possui sob gestão, aproximadamente, R\$166 milhões de reais por meio do RBRJ11⁹.

⁶ Fonte: RBR, jul/23

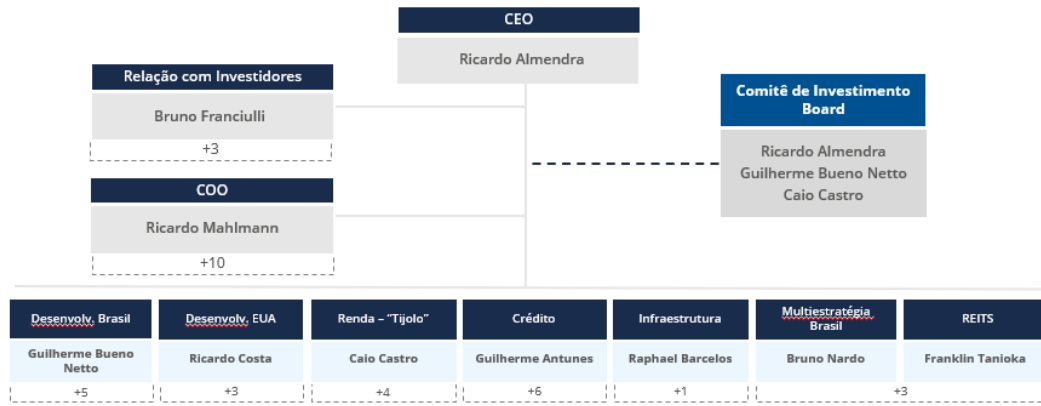
⁷ https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento. Data-base: set/2023.

⁸ Fonte: RBR

⁹ Fonte: RBR (Fundos.NET - Informe Mensal do RBRJ11 (data base Agosto/2023).



Abaixo, um breve perfil de cada um dos sócios da Gestora¹⁰:



45 pessoas (14 sócios) 100% focados na gestão de investimentos em ativos imobiliários e de infraestrutura



Bruno Franciulli – Head RI

Bruno Franciulli é sócio da RBR Asset Management responsável pela área Comercial e Relação com Investidores. Anteriormente, foi sócio da área de Wealth Management da Advis Investimentos por mais de 4 anos, onde era assessor de investimentos responsável pela gestão de portfólios estruturados de clientes pessoa física e captação de novos investimentos. Além disso, era responsável pela área de treinamento comercial e membro do comitê de estratégia da empresa. Bruno Franciulli é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas



Bruno Nardo – Gestor Ativos Líquidos / Multiestratégia

Bruno Nardo é sócio na RBR Asset, sendo responsável pelas teses de investimento em FIIs. Antes de se juntar à RBR Asset, Bruno foi Controller da Benx entre 2010 e 2015, sendo responsável pelo controle financeiro de projetos de incorporação e finanças corporativas da empresa. Anteriormente, entre 2008 e 2010, trabalhou na CCR na área de administração de contratos, inicialmente como Trainee, com foco no acompanhamento da Viabilidade do negócio (Equilíbrio econômico-financeiro). De 2004 a 2008, Bruno trabalhou na gestora de recursos Simétrica Investimentos onde cogeriu FIC Multimercado. Bruno é formado em Economia pelo Inspcr (IBMEC-SP) e com MBA em Real Estate pela FUPAM (Fundação ligada à USP)



Carolina Purchio – Desenvolvimento/Incorporação

Sócia da RBR e integrante da área de Incorporação/Desenvolvimento da gestora. Iniciou sua carreira em 2001 tendo atuado em relevantes incorporadoras do mercado. Antes de juntar à RBR já havia participado da incorporação de projetos em todo o Brasil incluindo alguns dos mais relevantes em valor de mercado da cidade de São Paulo. Foi responsável por inúmeros desenvolvimentos imobiliários desde a estruturação de terrenos, estratégia de lançamento e marketing, comercialização das unidades, acompanhamento financeiro, relacionamento com sócios e clientes até a entrega do empreendimento. Carolina é formada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Presbiteriana Mackenzie com pós-graduação em Administração de Empresas na FAAP e em Negócios do Mercado Imobiliário na FIA - Fundação Instituto de Administração.



Guilherme Antunes – Gestor Crédito

Guilherme Antunes é sócio da RBR Asset responsável pela originação e estruturação de operações de crédito com lastro imobiliário. Iniciou sua carreira como Trainee na área de Planejamento Estratégico da TIM Participações S.A. Após dois anos, entrou no time de gestão do Brookfield Brasil Real Estate Fund participando ativamente da gestão de um portfólio de 12 Shoppings Centers e Edifícios Comerciais avaliados em mais de R\$ 4 bilhões. Em 2011, integrou-se ao time de Produtos Financeiros Imobiliários da XP Investimentos atuando na originação, estruturação, distribuição e gestão de CRIs e FIIs com montante superior a R\$ 3 bilhões. Participou da fundação da Fisher Investimentos em 2013, sendo o responsável direto na originação e execução de operações de CRIs com montante superiores a R\$ 100 milhões.

Guilherme Antunes é formado em Economia pelo IBMEC, Rio de Janeiro



Guilherme Manuppella – Crédito Imobiliário

Sócio da RBR integrante da equipe de crédito gestora. Formado em Ciência Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Antes de ingressar na RBR, foi Senior Analyst da área de crédito do Banco Santander, responsável pela análise e aprovações de financiamentos estruturados e operações do Corporate Banking.



Franklin Tanioka – Ativos Líquidos / Multiestratégia

Franklin Tanioka é sócio da RBR e head da área de research, responsável pelas análises de FIIs, ações e REITS. Antes de se juntar ao time da RBR em 2019, trabalhou por 7 anos na gestão de investimentos imobiliários na gestora VBI Real Estate, onde participou de projetos de equity e dívida da ordem de R\$700 milhões em todo seu ciclo, da prospecção ao desinvestimento. Atuou também na Goodman, companhia australiana focada em galpões logísticos em 2017.

Franklin é formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da USP e possui pós-graduação em Finanças pelo Inspcr-SP.

¹⁰ Fonte: RBR



Raphael Barcelos – Gestor Infraestrutura

Sócio da RBR responsável pela área de Infraestrutura, com mais de 10 anos de experiência na área. Antes de juntar-se à RBR, foi **Senior VP** de Project Finance do Santander liderando a originação e execução de mandatos de assessoria e crédito. Anteriormente, trabalhou na Ernst & Young e na Ceres prestando serviços de consultoria e assessoria financeira. Formado em Ciências Contábeis com formação complementar em Finanças pela UFMG.



Ricardo Mahlmann – COO

Ricardo Mahlmann de Almeida é sócio e COO da RBR Asset Management, responsável pelas áreas de operações, legal, compliance e risco. Anteriormente, desde 2011, foi associado e sócio do LRNG Advogados, responsável pelas áreas de M&A e de fundos de investimento, com atuação na estruturação de operações de investimento no Brasil e no exterior. Ricardo foi, ainda, associado do Taull & Chequer associado ao Mayer Brown LLP por 3 anos. Ricardo Mahlmann de Almeida é formado em Direito pela Faculdade de Direito do Largo de São Francisco (USP) e possui MBA em Finanças pelo Insper.



Robson Rosa – FP&A

Robson Rosa é sócio e FP&A da RBR Asset Management. Antes de se juntar à RBR, Robson era responsável pelas mesmas áreas na JPP Capital, gestora com mais de R\$500 milhões sob gestão onde trabalhou desde 2014. Entre 2010 e 2014, Robson trabalhou na Maxcasa Incorporadora como coordenador de planejamento e relacionamento com investidores, onde foi responsável pelo controle e reporting a investidores do Brasil e América do Norte de projetos residenciais. Sua experiência no mercado de Real Estate iniciou-se em 2008 na Gafisa, onde ajudou na estruturação da área de Gestão de Sócios acompanhamentos financeiros. Robson é formado em Administração de empresas pela Fundação Machado Sobrinho e possui certificado em “Análise Financeira Imobiliária” pela Universidade de Nova York.



Stephanie Camacho – Relações com Investidores (RI)

Sócia e Relações com Investidores da RBR. Stephanie iniciou sua carreira em 2012 no time comercial da Schroders Brasil atendendo clientes institucionais entre eles fundos de pensão, bancos, alocadores de patrimônio, plataformas e seguradoras. Antes de juntar-se à RBR em 2020 passou quase três anos na XP Inc. coordenando o relacionamento do grupo com investidores institucionais brasileiros. Formada em Relações Internacionais, com ênfase em finanças e marketing, pela ESPM - Escola Superior de Propaganda e Marketing.



COMITÊ DE INVESTIMENTOS | RBR ASSET

Sócio responsável por Crédito, conta com mais de 10 anos de experiência em Crédito Imobiliário tendo atuado pela Brookfield Brasil Real Estate Fund, XP Investimentos, Fisher Investments Formado em Economia pela IRMEC, Rio de Janeiro;

Sócio da RBR formado em Economia pela PUC-SP. Antes de ingressar na RBR, foi **Senior Analyst** da área de crédito do Santander, responsável pela análise e aprovações de financiamentos estruturados e operações do Corporate Banking.



Ricardo Almendra, Sócio fundador e CEO.

Foi sócio da Berx Incorporadora (Berx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo (“CSHG”), atualmente preside o conselho do Instituto Sol. Formado em Administração de Empresas pela EAESP - Fundação Getúlio Vargas e pós-graduado em Economia pela mesma instituição.



Guilherme Bueno Netto, Sócio fundador e membro do Comitê.

É o sócio responsável por todas as atividades de Financiamento à Obra. Foi Diretor da Berx Incorporadora e foi responsável por mais de 40 Investimentos imobiliários no Brasil, totalizando mais de R\$5 bi a valor de mercado. Acumula passagens pela GP Investimentos e Meu Investimentos, antes de iniciar sua carreira no grupo Bueno Netto, formado em Administração de Empresas pela EAESP - Fundação Getúlio Vargas em São Paulo.



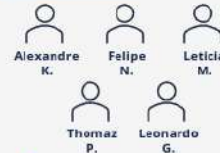
Caio Castro, Sócio e membro do Comitê

Foi sócio fundador da JPP Capital De 2009 a 2012 foi CFO da Cury Construtora De 2007 a 2009 foi gerente de negócios da Gafisa S/A, sendo que trabalha no mercado imobiliário desde 1998. Caio Castro é formado em Economia pela Universidade Mackenzie com MBA em Finanças pelo Insper (Ibmec).

Equipe de Gestão | Crédito



- **Guilherme Antunes**, Sócio e PM de crédito +2,5 bi em crédito estruturado sob gestão e
- **Guilherme Manuppella**, Sócio da RBR



Comitê de originação formado por 3 sócios



Ainda acerca das áreas de negócios dentro do mercado imobiliário e infraestrutura de atuação da Gestora e seu grupo econômico, abaixo estão as características de cada uma delas:¹¹



O time atrelado à estratégia do Fundo conta com 2 (dois) sócios e 5 (cinco) associados amplamente dedicados à estruturação, acompanhamento e monitoramento das estratégias de crédito do grupo, além dos integrantes do Comitê de Investimentos.

A aprovação das operações ocorre obrigatoriamente no Comitê de Investimentos da Gestora, através de reuniões ordinárias, com periodicidade semanal, sendo que todos os novos investimentos devem ser aprovados de maneira unânime pelos membros do Comitê de Investimentos. Os participantes são os membros da equipe de crédito e áreas envolvidas no processo (jurídico e *compliance*, por exemplo), os dois sócios dedicados à estratégia do Fundo, o Guilherme Antunes (sócio responsável pela estratégia de investimento da área de Crédito do grupo) e Guilherme Manuppella (sócio da área de Crédito da Gestora e responsável pela estruturação de operação de crédito imobiliário) e os membros votantes do comitê são: Ricardo Almendra, Guilherme Bueno Netto, Caio Castro (sócios sêniores da Gestora).

¹¹ Fonte: RBR. Fundos listados de prazo indeterminado. parte representativa refere-se a um passivo indeterminado, com alta previsibilidade de receita e traz um alinhamento ainda superior na gestão de longo prazo e perenidade dos mandatos. Fonte: RBR, informações referentes ao fechamento Jul/23.



Ademais, vale ressaltar que a área de Crédito do grupo possui sob gestão aproximadamente R\$2,6 bilhões, em 5 veículos¹².

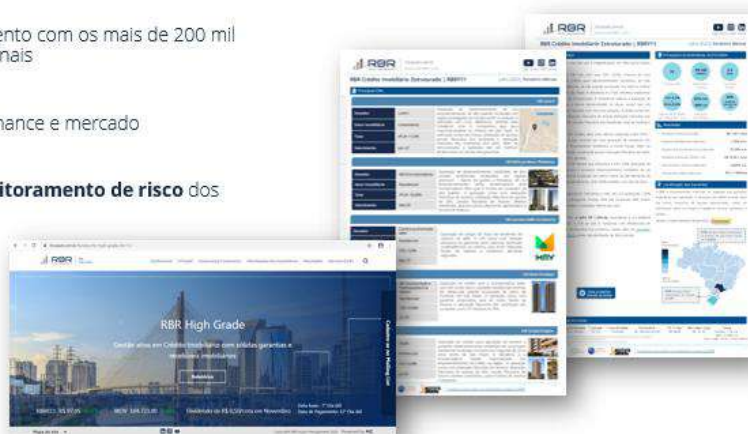
Adicionalmente, a Gestora possui robusta equipe na área de operações, sendo parte delas dedicadas a realização de monitoramento de ativos de crédito, que se dedica, em conjunto com a equipe de crédito, a acompanhar o bom andamento das operações, com emissão de relatórios de crédito internos e também de um relatório de risco semestral, além de uma área de Relações com Investidores que possui um time dedicado de relacionamento com os mais de 180 mil cotistas individuais e institucionais, com foco em manter a transparência e proximidade com os investidores, promovendo e/ou divulgando, por meio do site institucional da RBR Asset (<https://www.rbrasset.com.br/>):

- Relatórios mensais de performance e mercado;
- Relatórios semestrais de monitoramento de risco dos ativos do portfólio;
- Planilha de Fundamentos;
- Webcasts trimestrais; e
- Sites Dedicados.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES | CRÉDITO IMOBILIÁRIO NA RBR

Foco em manter transparência e proximidade com nossos investidores.

- Time dedicado de relacionamento com os mais de 200 mil cotistas individuais e institucionais
- Relatórios mensais de performance e mercado
- Relatórios semestrais de **monitoramento de risco** dos ativos do portfólio
- Planilha de Fundamentos
- Webcasts trimestrais
- Sites dedicados



¹² Fonte: RBR. Fundos.NET - Informe Mensal dos Fundos de crédito RBRR11, CCRF11, RBRY11, RPRI11 e ROPP11 (data base Julho/2023).



A Gestora, desde 2020, estabeleceu um comitê dedicado a avaliar, definir metodologias e acompanhar a execução de caminhos para que façam investimentos de um jeito melhor e constantemente divulga suas ações no tema em site dedicado: <https://www.rbrasset.com.br/esg-investindo-de-um-jeito-melhor-no-mercado-imobiliario/>). Nesse contexto, desde janeiro de 2021, a Gestora se tornou signatário do PRI (*Principles for Responsible Investment*) e vem incorporando, evolutivamente, tal abordagem em suas políticas de investimento.¹³

EXPERIÊNCIA NO MERCADO IMOBILIÁRIO (INCORPORAÇÃO)

Desde sua fundação, a RBR realiza, em sociedade com incorporadores locais, incorporação de ativos residenciais e corporativos em São Paulo

Desenvolvimento
R\$ 1,8 bi

Residencial e Corporativo em São Paulo
47 projetos
5 veículos e 2 club *goleis*

9 Projetos Corporativos
38 Projetos Residenciais



R\$ 6,2 bi VGV
12 mil unidades residenciais

15 Sócios Incorporadores em projetos localizados exclusivamente na cidade de São Paulo

Acesso exclusivo às operações imobiliárias, olhar crítico e proprietário em precificação dos ativos visando mitigação de riscos




Desenvolvido em parceria com a RBR

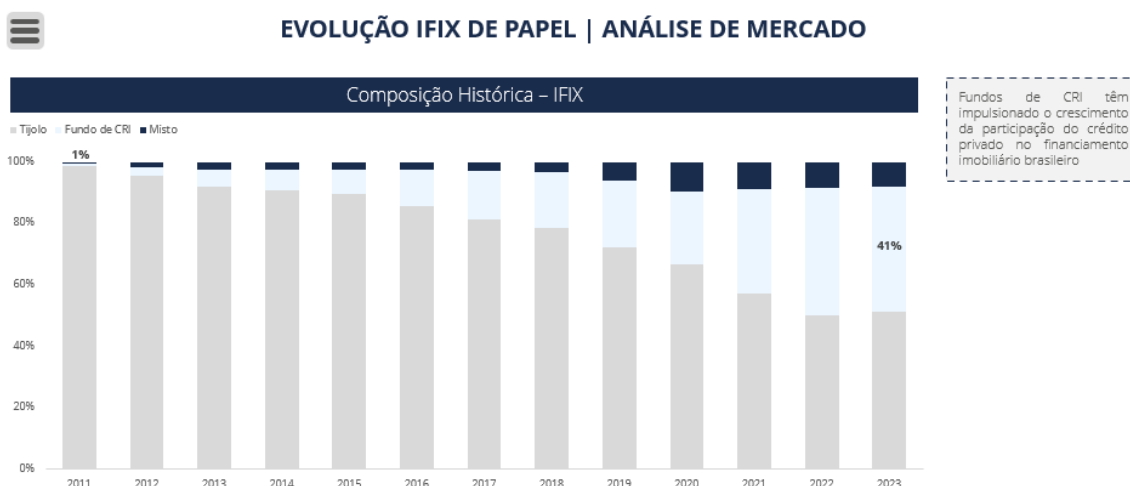
Informação	Fils de CRI			Hedge Fund	Multiestratégia	
	RPRI11	RBR11	RBRY11	RBRX11	RBRF11	
Patrimônio Líquido	R\$ 227MM	R\$ 1,26B	R\$ 542MM	R\$ 179MM	R\$ 1,20B	
Exposição a CRI e Tjolo	100% CRI	100% CRI	100% CRI	64% CRI 22% Tjolo	12% CRI 72% Tjolo	
Carteira de CRI	Alocação em Crédito High Grade (HG) e Estruturado (CE)	13% HG 87% CE	93% HG 7% CE	23% HG 77% CE	25% HG 75% CE	67% HG 33% CE
	Indexação	96% Inflação 4% CDI	84% Inflação 16% CDI	52% Inflação 48% CDI	73% CDI 27% Inflação	29% CDI 71% Inflação
Taxa Média de Aquisição	CDI+ 3,8% a.a. IPCA+ 10,5% a.a.	CDI+ 2,6% a.a. IPCA+ 6,8% a.a.	CDI+ 4,1% a.a. IPCA+ 9,3% a.a.	CDI+ 3,7% a.a. IPCA+ 11,0% a.a.	CDI+ 3,0% a.a. IPCA+ 5,4% a.a.	
Prazo Médio	3,5 anos	3,7 anos	2,6 anos	2,7 anos	3,3 anos	
Resultado	Dividend Yield 12M (Cota Mercado)	14,0% a.a.	10,13% a.a.	14,0% a.a.	14,4% a.a.	9,2% a.a.

A carteira de CRI é apenas parte da estratégia de investimentos do RBRX11 e RBRF11

* Fonte: RBR (Fundos.NET - Informe Mensal de cada fundo (data base Setembro/2023).

¹³ Fonte: RBR

Informações de mercado fundos de crédito¹⁴



De 2011 até setembro de 2023 ouve um aumento significativo na parcela canceltração do IFIX, trazendo maior visibilidade para o segmento.

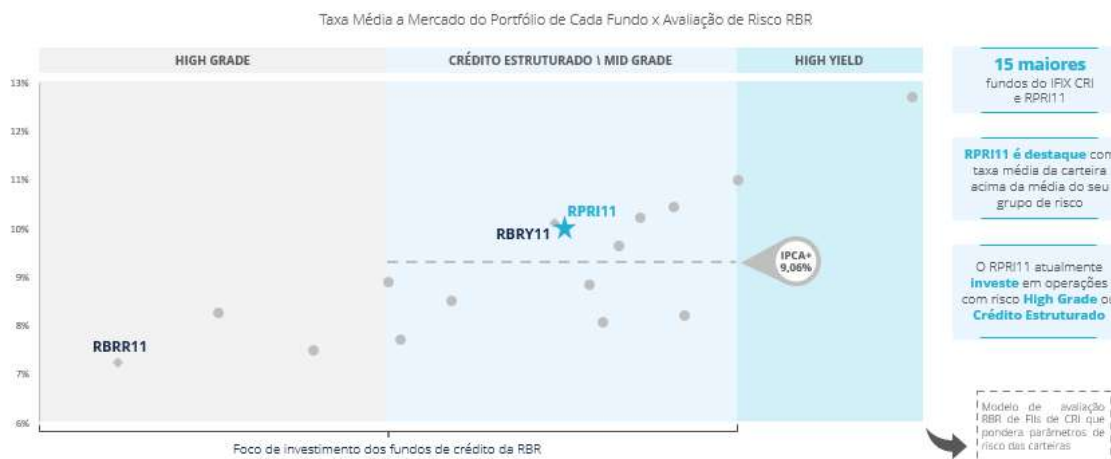
Ao observarmos a composição do IFIX de papel notamos algumas variações importantes. Classificamos os fundos presentes no IFIX de papel como High Grade (HG), Crédito estruturado (CE) e High Yield (HY). Dessa forma, podemos notar que os fundos considerados High Grade vem reduzindo a concentração desde 2017 enquanto no memo período, os fundos de crédito estruturado estão aumentando a sua participação no indice.



Ao compararmos a evolução do preço da cota por classificação de risco dos fundos é possível inferir que a movimentação dos fundos considerados High Yield é o que mais

¹⁴ RBR

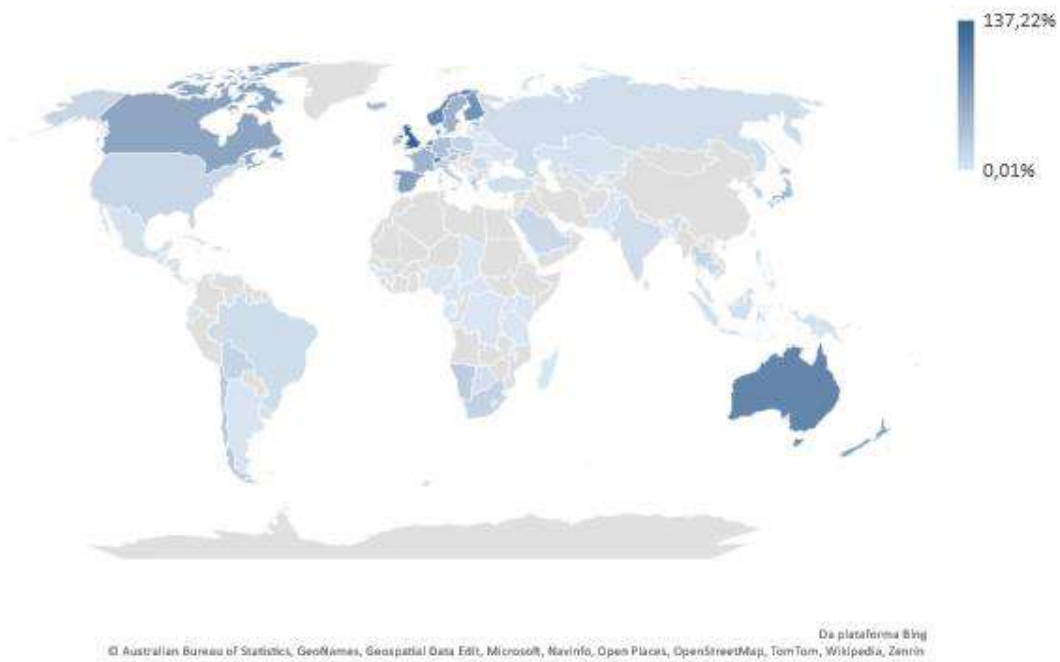
chama atenção. Essa classe de ativos apresentou forte desvalorização devido a diversos eventos de crédito¹⁵ que atingiram suas carteiras no início de 2023. Já os demais ativos apresentaram uma evolução consistente com destaque positivo para o desempenho do RPRI11.



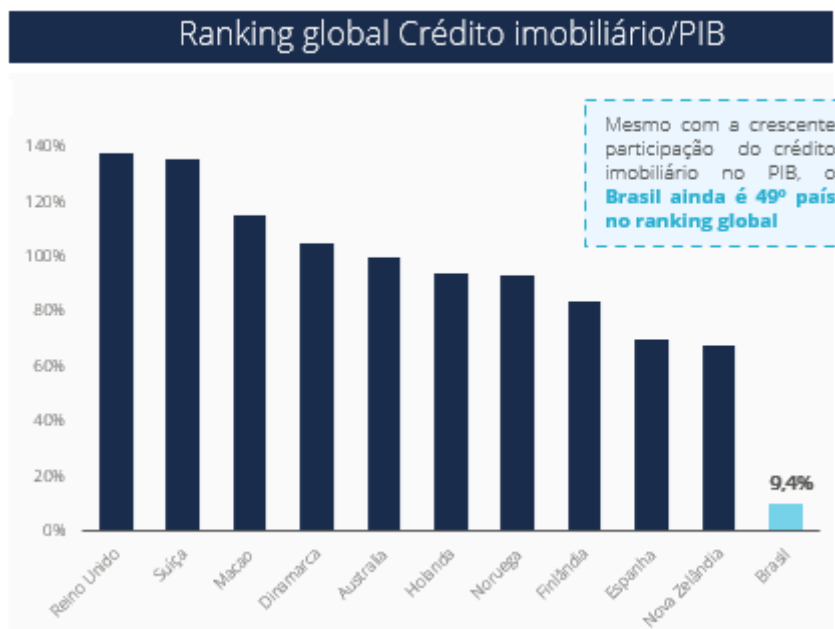
Fazemos uma classificação de risco da carteira dos fundos de crédito imobiliário. Dependendo do grau de concentração dos fundos podemos classificamos em 3 (três) categorias: High Grade (HG), Crédito estruturado (CE) e High Yield (HY). A metodologia RBR de avaliação de risco de FIIs pondera diversos parâmetros da carteira de cada FII como devedores, garantia, segmento, localização dentre outros. A avaliação qualitativa e quantitativa desses parâmetros resulta em uma nota gerencial de risco. Com essa classificação fizemos uma estudo com os 15 maiores fundos de crédito do IFIX em conjunto com os fundos líquidos da RBR. Cruzamos a taxa MTM da carteira dos fundos, calculada internamente, com essa classificação de risco e dessa forma conseguimos visualizar no gráfico uma distribuição de risco x retorno dos fundos.

¹⁵ <https://valorinveste.globo.com/produtos/fundos-imobiliarios/noticia/2023/04/03/crise-de-credito-chega-nos-fundos-imobiliarios-num-momento-turbulento-para-a-categoria.ghtml>

Distribuição global Crédito imobiliário/PIB

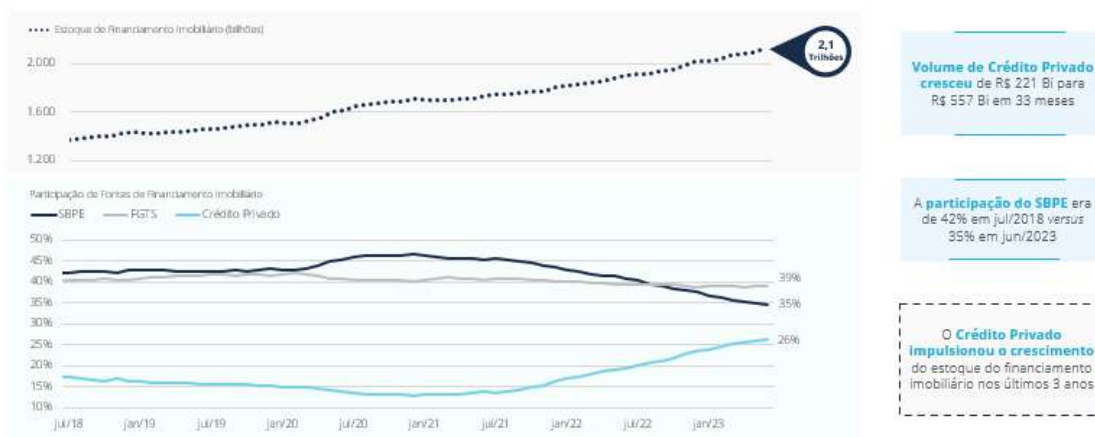


*Fonte: [Mortgage Loans \(As % of GDP\) | Helgi Library](#)



*Fonte: [Mortgage Loans \(As % of GDP\) | Helgi Library](#) & [Informações do Mercado Imobiliário \(bcb.gov.br\)](#)





*Fonte: [Informações do Mercado Imobiliário \(bcb.gov.br\)](http://informacoes.do.Mercado.Imobiliario(bcb.gov.br))

Com relação a crédito imobiliário com uma visão global, em 2020 o Brasil se encontra no 49º lugar no ranking de crédito imobiliário/PIB. No mesmo ano, o crédito imobiliário representou 9,36% do seu PIB.¹⁶

Ao analisarmos a composição do crédito imobiliário, nota-se um crescimento expressivo na participação do crédito privado, principalmente a partir de 2020.

Sobre o Fundo¹⁷

Principais Características do Portfólio

- Portfólio **diversificado**
- Garantias **líquidas** em localizações **estratégicas**
- Razão de garantia (LTV)¹ **conservadora**
- Confortável** colchão de recebíveis

17 #Operações	R\$ 227 milhões Patrimônio Líquido	3,5 anos Duration Médio
IPCA+ 10,5% CDI+ 3,8% Spread Aquis. Médio por Indexador ¹ (a.a.)	96% IPCA 4% CDI Indexação da carteira	LTV 66% Razão de Garantia 1,5x

Localização das Garantias

Maior Concentração

Menor Concentração

82% das garantias localizadas no estado de São Paulo.

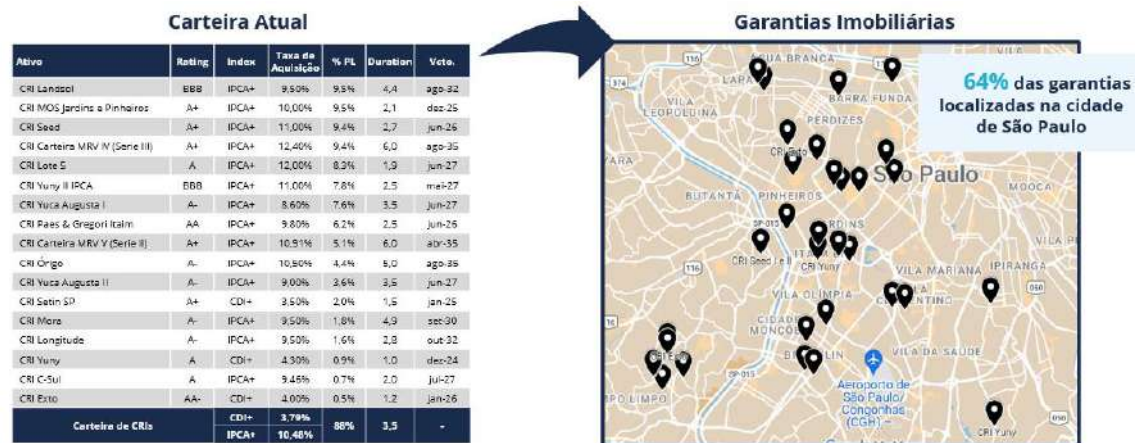
Dentre essas, 64% estão localizadas na capital.

Mapa interativo de garantias no relatório gerencial, pág. 2

Relatório Gerencial* [Clique Aqui](#)

¹⁶ [Informações do Mercado Imobiliário \(bcb.gov.br\)](http://informacoes.do.Mercado.Imobiliario(bcb.gov.br))

¹⁷ <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=537111&cvm=true>



RBR - Relatório Mensal RPR11 - set/23



Estratégia de investimento em crédito imobiliário com retorno indexado acima do IPCA, com proteção através de sólidas garantias imobiliárias e baixa correlação com outras classes de ativos como fundos multimercado e ações.

Explorar a volatilidade e cenários de menor liquidez nos mercados de crédito e de capitais investindo em operações exclusivas que, muitas vezes, estão fora do radar dos grandes bolsos e estruturadores.

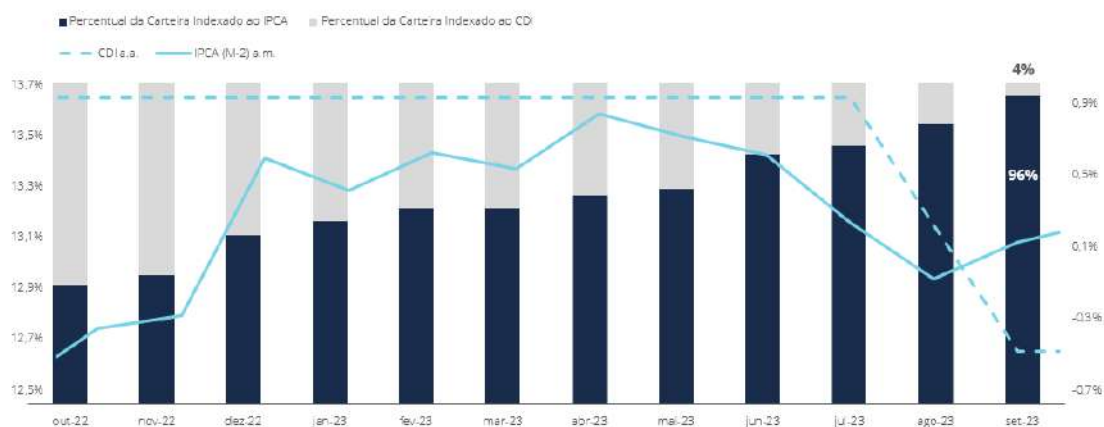
De acordo com os momentos de mercado e por meio de uma gestão ativa, combinaremos:

- ✓ CRIs High Grade com Rating RBR mínimo de A, com 100-400 bps de spread;
- ✓ CRIs Estruturados com rating RBR mínimo BBB, com 400-600 bps de spread



- ✓ Operações exclusivas com ótimas garantias/fluxo e maiores spreads.

Seguiremos três estratégias para o Fundo com parâmetros e metodologias bem definidas:



Como parte da gestão ativa da RBR, o fundo começou com uma concentração maior em CDI, para aproveitar um momento de elevação desse indexador, mirando maximizar o retorno para o investidor. Ajustamos a contração no IPCA, com o passar dos meses, para enquadramento na tese proposta para o fundo.

Características do Portfólio de Investimentos:

As principais características do portfólio de investimentos do fundo são:

- ✓ Portfólio diversificado;
- ✓ Confortável colchão de recebíveis;
- ✓ Razão de garantia imobiliária conservadora; e
- ✓ Garantias líquidas em localizações estratégicas.



A RBR é extremamente criteriosa na avaliação das garantias imobiliárias das operações. O processo de análise envolve visita aos ativos, know-how de equipe experiente, coleta de referências sobre os imóveis e diligência técnica, ambiental e jurídica.

Tipos de Risco

Nós dividimos a carteira em **5 tipos de risco**¹⁸ de crédito para analisar o risco do portfólio. É importante destacar que a qualidade da garantia formalizada através de Alienação Fiduciária é fundamental para a solidez das operações. Como gostamos de repetir, Crédito Imobiliário é diferente de Crédito Corporativo *Clean* (sem garantia).

- Estoque performado - Nesses CRIs, a incorporadora, como devedora, adiciona unidades residenciais prontas (performadas) como garantia e amortiza a operação conforme a venda dessas unidades, não dependendo do balanço da empresa.
- Corporativo - Créditos em que o risco é concentrado no balanço de um único devedor ou na capacidade de pagamento de um único locatário em imóveis geradores de renda como galpões logísticos, lojas de varejo, lajes corporativas, etc.
- Carteira Pulverizada - Crédito para antecipação de carteira de recebíveis pulverizada. O lastro são fluxos de pagamento provenientes de contratos de financiamento no modelo *home equity* e financiamento a aquisição de ativos imobiliários. São carteiras pulverizadas com alta diversificação e, na maior parte, com devedores PF (pessoa física).
- Locação Multidevedor - Operações com edifícios corporativos, parques logísticos, shopping e outros, onde o fluxo de pagamento do CRI é proveniente dos aluguéis dos locatários dos ativos. O primeiro nível de pagamento do serviço

¹⁸ Fonte: RBR

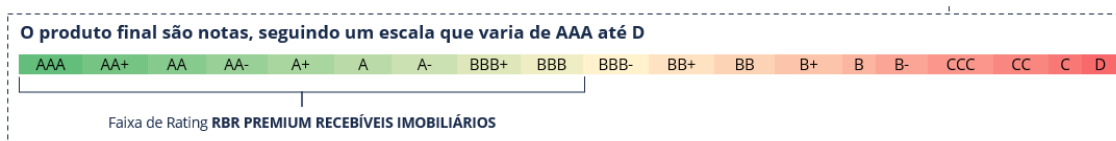


da dívida é proveniente desses aluguéis e, na grande maioria das operações, possui coobrigação de uma empresa sólida como devedora.

- Crédito para desenvolvimento de empreendimentos, onde o fluxo de pagamento do CRI, durante a obra, é proveniente dos recebíveis de venda dos projetos e balanço do devedor, e após o término de obra, a amortização é acelerada com o repasse das unidades no momento da entrega. As operações têm como garantia a alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das quotas da SPE, aval/fiança e fundo de reserva e coobrigação da incorporadora.

Metodologia de Análise – Rating RBR¹⁹

A metodologia de análise da RBR visa classificar o nível de risco de cada uma das operações investidas, utilizando como métrica o **Rating Proprietário**. Com ele, é possível mensurar o risco sobre a qualidade de crédito de cada investimento, bem como a capacidade de um emissor de honrar com as obrigações financeiras do CRI, de forma integral e no prazo determinado. O produto final são notas, seguindo uma escala que varia de AAA até D. No Fundo são investidas novas operações com rating **preponderantemente** igual ou maior a “**BBB**”, conforme demonstrado na Escala de Rating abaixo.

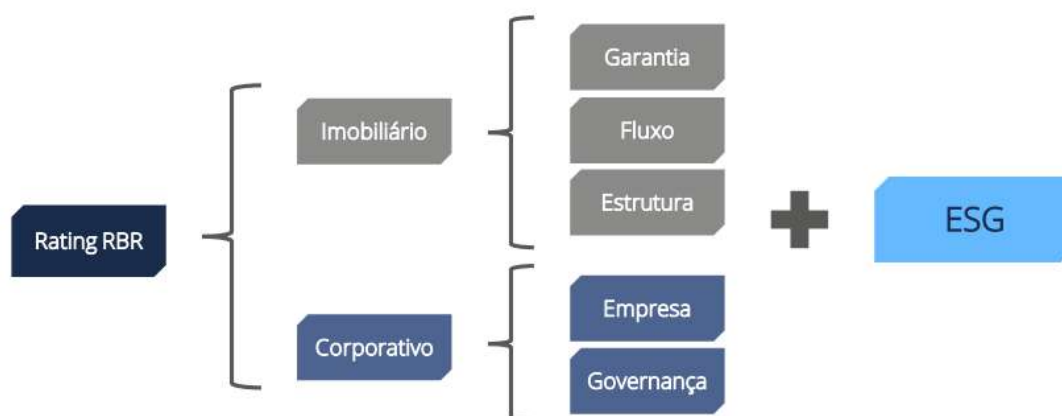


O Rating RBR diferencia as operações conforme cada um dos Tipos de Risco, detalhados na página anterior deste relatório, alterando sua ponderação, conforme a classificação de cada operação. O ponto de partida são dois pilares: i) Imobiliário, sendo esse o principal pilar da operação, independentemente do tipo de risco, considerando a expertise da RBR no setor; e ii) Corporativo. O pilar Imobiliário se desdobra em três parâmetros, sendo eles: a) Garantia; b) Fluxo; e c) Estrutura. O pilar Corporativo, que

¹⁹ Fonte: RBR

tem como objetivo principal avaliar os aspectos econômico-financeiros, de mercado, características do negócio e processos de governança corporativa, se desdobra em dois parâmetros: a) Empresa e b) Governança.

Ademais, análise de aspectos ESG também compõem diretamente a ponderação do Rating final das operações. Essa avaliação aborda os aspectos sociais, ambientais e de governança da empresa parceira na operação, tendo como objetivo entender a real preocupação e iniciativas adotadas com relação a esses tópicos.



VISÃO GERAL DE MERCADO E DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Os mercados globais começam o ano de 2023 com as mesmas preocupações dos últimos seis meses - conflitos geopolíticos causados principalmente pela Guerra na Ucrânia, pressão inflacionária global em toda cadeia de suprimentos e taxa de juros elevada, influenciada também pela injeção monetária em auxílios sociais no período do COVID. Nos últimos meses de 2022, foi observado um movimento de arrefecimento da inflação global, em parte justificado por uma perspectiva de recessão global, em um cenário de aperto monetário.

Para o primeiro semestre de 2023, o cenário macro continuou sendo o foco de preocupações. Com dúvidas em relação à política fiscal e novos projetos do atual governo, somado aos conflitos políticos, alta de juros e pressão inflacionária, as



incertezas e riscos aumentam para a bolsa brasileira. Para os FIIs, um conforto existe ao olharmos para os dados operacionais dos ativos de qualidade de todos os setores, reforçando a resiliência do setor imobiliário.

O momento mais desafiador nos permite explorar a volatilidade de mercado e a potencial menor liquidez reforçando as estruturas das operações com mais garantia e mais spread. Desde o início das nossas estratégias de crédito, exploramos a ineficiência do mercado de crédito no Brasil investindo em operações exclusivas com tickets entre R\$ 15 e R\$ 300 milhões²⁰ que, muitas vezes, estão fora do radar dos grandes bolsos e estruturadores.

Mesmo com todas as incertezas que foram foco no primeiro semestre, o desempenho da economia brasileira tem surpreendido positivamente. As expectativas para o crescimento econômico têm sido sistematicamente revistas para cima²¹, em meio a uma inflação declinante desde o início do ano²². O marco fiscal foi aprovado e a reforma tributária continua avançando no congresso. No início de agosto, o COPOM decidiu realizar o primeiro corte de juros de 50bps²³. A expectativa atual de mercado é que a SELIC esteja abaixo de 12,00% no início de 2024²⁴.

Observamos o contínuo crescimento do crédito imobiliário no Brasil, principalmente, provocado pelo cenário de queda da taxa de juros observada nos últimos anos. No entanto, quando analisamos a penetração do crédito imobiliário como % do PIB, acreditamos que ainda há muito espaço para o crescimento do estoque de financiamento imobiliário.

Operações de crédito destinadas à construção, reforma, ampliação e aquisição de unidades residenciais e comerciais:²⁵

²⁰ Fonte: RBR

²¹Fonte: Banco central (<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230825.pdf> acesso em 29/08/2023)

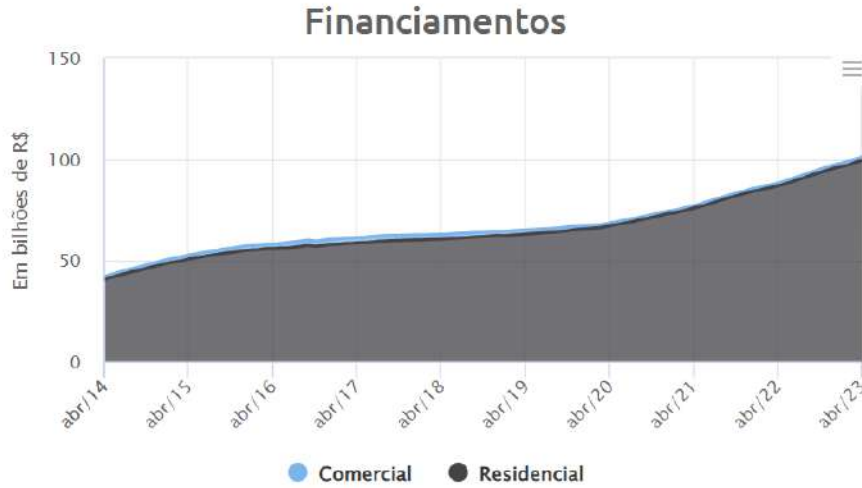
²² Fonte: Banco central (<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230825.pdf> acesso em 29/08/2023)

²³ Fonte: Banco central (<https://www.bcb.gov.br/publicacoes/atascopom> acesso em 31/10/2023)

²⁴Fonte: Banco central (<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230825.pdf> acesso em 31/10/2023)

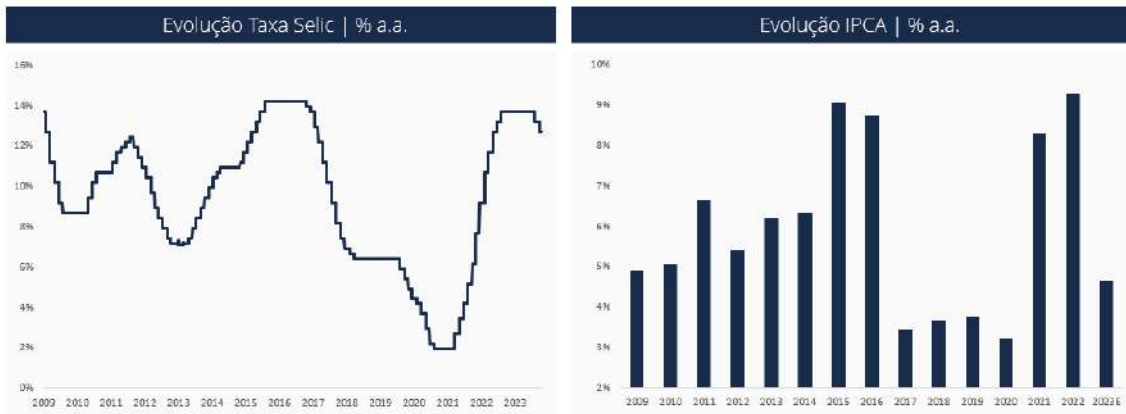
²⁵ Fonte: Banco central (<https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario> acesso em 31/10/2023)





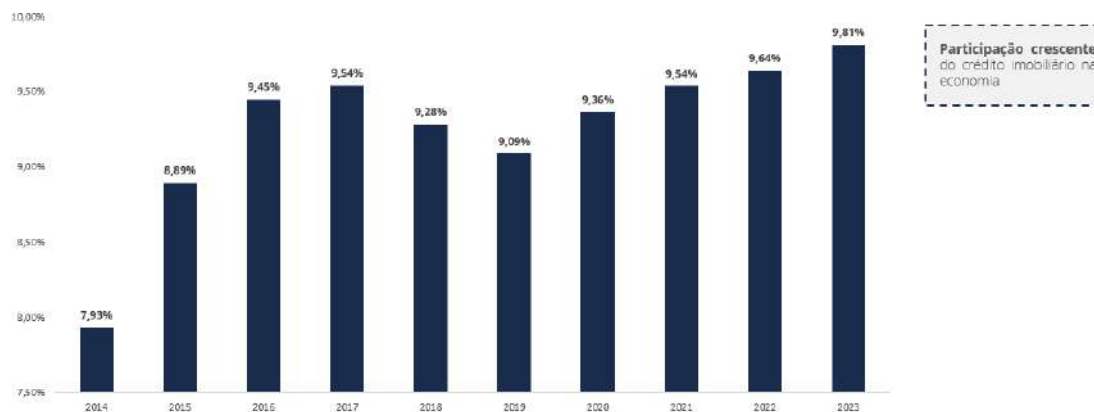
*Fonte: Banco central (<https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario> acesso em 31/10/2023).

Indicadores Macro



*Fonte: [Série Histórica do DI | B3](#) & <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20231020.pdf> & <https://www.dadosmundiais.com/america/brasil/inflacao.php>





*Fonte: [Informações do Mercado Imobiliário \(bcb.gov.br\)](https://www.bcb.gov.br/indicadores/mercado-imobiliario)

Fundos Imobiliários

Na visão da Gestora, os principais benefícios do investimento em Fundos Imobiliários são:

- ✓ Isenção Fiscal - Não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído para pessoas físicas, desde que o Fundo cumpra os seguintes requisitos: (i) ter, no mínimo, 50 cotistas²⁶; (ii) o cotista não seja titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo; e (iii) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e sejam efetivamente negociadas em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.;
- ✓ Diversificação - Oferece acesso a um ou mais ativos imobiliários, com baixo nível de concentração a partir de qualquer valor investido;
- ✓ Liquidez - Cotas de fundos imobiliários são negociados em bolsa, permitindo que o investidor se desfaça de posições com maior agilidade; e

²⁶ Considerando que os efeitos da MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.184, DE 28 DE AGOSTO DE 2023 acerca deste ponto produzirá efeitos após a partir de 1º de janeiro de 2024.



- ✓ Menor Risco - Redução do risco dado a diversificação, liquidez, gestão especialista. Além de reduzir o risco de vacância e Inadimplência vs. Investimentos em imóveis diretamente.

Os dois principais tipos de Fundos Imobiliários - FII's - são:

- ✓ FII's de Tijolo - Investem, majoritariamente, em imóveis físicos como Lajes Corporativas, Shoppings, Galpões Logísticos etc.
- ✓ FII's de Recebíveis – CRI - Investem, majoritariamente, em ativos de renda fixa com lastro imobiliário, os CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliário).

Na visão da Gestora, o principal risco de um FII de Recebíveis é o de recebimento (liquidez e solvência) de cada uma das operações em carteira. Analisar o pagamento de dividendos e o prêmio/desconto sobre o patrimônio de um fundo não devem ser os únicos parâmetros de avaliação do investidor. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Não são parâmetros que indicam o risco embutido na carteira de investimentos dos fundos. Dessa forma, é essencial que o investidor entenda no detalhe a estratégia de investimento da gestora de um determinado FII de Recebíveis e busque a relação risco x retorno compatível ao seu perfil de tolerância ao risco, realizando análise de tópicos importantes para identificar se o fundo é aderente às suas expectativas. Alguns itens que devem ser considerados são:

- Avaliar a sua tolerância ao risco;
- Analisar no detalhe os riscos de cada estratégia / Fundo e,
- Buscar compor uma carteira balanceada pelo risco que seja aderente ao seu perfil de investimento.



Colocamos acima algumas sugestões de parâmetros e indicadores de análise nos FII's de Recebíveis – CRI: ²⁷

Carteira Atual do fundo²⁸

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.



CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

²⁷ Fonte: RBR

²⁸Fonte: RBR (Fundos.net: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=512475&cvm=true> 10/2023)





2ª EMISSÃO DE COTAS | RPRI11 - RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

VISÃO GERAL

Fundo
RPRI11 – Premium Recebíveis Imobiliários

Gestor
RBR Gestão de Recursos Ltda.

Tipo de Fundo
Fundo de Investimento Imobiliário

Ambiente de Negociação
B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Administração
Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Prazo
Duração do Fundo: Indeterminado

CONDIÇÕES DA OFERTA

Categoria da oferta
Resolução CVM nº 160, sob o rito de registro automático

Valor da Nova Cota
R\$ 99,58

Volume Inicial da Oferta¹
R\$ 255.573,86
¹O valor não considera eventual oferta do Lote Adicional e a Tabela de Distribuição Primária por Nova Cota.

Aplicação Mínima Inicial
R\$ 995,80

PRINCIPAIS DATAS

Oferta Pública
Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série: 29/11/2023
Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série: 11/12/2023
Liquidação da 1ª Série: 14/12/2023

PIPELINE E DISTRIBUIÇÃO*

Pipeline indicativo:

78% em IPCA+ 10,8% a.a.
+ 22% em CDI+ 4,4% a.a.

Projeção de dividendo mensal:

R\$ 1,10/cota e
D.Y.¹ de 14,0% a.a. no 1º ano

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

OS CÁLCULOS FORAM REALIZADOS COM BASE EM ESTIMATIVAS E PREMISSAS DO GESTORA.

Volume da Oferta (2ª Emissão de Cotas) e Valor Unitário da Cota

Inicialmente, R\$ 255.618.573,86 (duzentos e cinquenta e cinco milhões, seiscentos e dezoito mil, quinhentos e setenta e três reais e oitenta e seis centavos), com possibilidade de lote adicional de até 25%, podendo chegar a R\$ 319.523.142,64 (trezentos e dezenove milhões, quinhentos e vinte e três mil, cento e quarenta e dois reais e sessenta e quatro centavos), conforme detalhados na documentação da oferta de cotas.

Valor da Nova Cota

Cada Nova Cota do Fundo, objeto da 2ª Emissão, tem preço unitário de emissão equivalente a R\$ 99,58 (noventa e nove reais e cinquenta e oito centavos),



correspondente ao valor patrimonial das Cotas em 31 de outubro de 2023 (“Valor da Nova Cota”).

As Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, pelo Valor da Nova Cota, a ser atualizado da seguinte forma (“Valor Atualizado da Nova Cota”) **(i)** no âmbito da 1ª Série, ou seja, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, ou na Data de Liquidação da 1ª Série, ao Valor Patrimonial que esteja disponível no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à Data de Liquidação do Direito de Preferência, ou seja, 30 de novembro de 2023; e **(ii)** no âmbito da 2ª Série, (a) na data da primeira integralização de Novas Cotas da 2ª Série, pelo Valor Patrimonial que esteja disponível no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização; e (b) a partir do primeiro Dia Útil subsequente à primeira integralização de Novas Cotas da 2ª Série e assim sucessivamente nas demais datas de integralização; (b.i) ao Valor Patrimonial que esteja disponível no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização; (b.ii) acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da Taxa DI, divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculado de forma exponencial.

O valor patrimonial das Cotas está sujeito a eventual variação positiva ou negativa do patrimônio do Fundo, em decorrência da marcação a mercado dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo (cuja precificação é realizada de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta no website (<https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos> (neste website localizar e clicar em “MANUAL_MTM_202105_S) que leva em consideração única e exclusivamente alterações das condições e parâmetros objetivos de mercado, como, por exemplo, taxas de juros e inflação, e independem de qualquer ato ou fato que esteja sob o controle do Administrador e/ou do Gestora), impactando, conseqüentemente, o Valor Atualizado da Nova Cota.

Adicionalmente, será cobrada taxa em montante equivalente a 1,64% (um inteiro e sessenta e quatro centésimos por cento) do Valor Atualizado da Nova Cota, totalizando



o valor de R\$1,63 (um real e sessenta e três centavos) por Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”), a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência das Novas Cotas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência das Novas Cotas), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Valor da Nova Cota, a qual não integra o preço de integralização da Novas Cotas, e não compõe o cálculo da Aplicação Mínima Inicial. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência das Novas Cotas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência das Novas Cotas) a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de coordenação e estruturação e parte da comissão de distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que o valor remanescente da comissão de distribuição da Oferta será arcado pela Gestora, bem como **(i)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Gestora.

Coordenador Líder da Oferta

O **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 (“Coordenador Líder”), o ITAÚ UNIBANCO S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 (“Itaú Unibanco”), e a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 (“Itaú Corretora”), em conjunto com o Itaú Unibanco, os “Coordenadores Contratados” e os Coordenadores Contratados, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Coordenadores”), foram contratados para realizar a Oferta.



O processo de distribuição das Novas Cotas da 1ª Série poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais convidadas a participar da Oferta (conforme definidas neste Prospecto) (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as “Instituições Participantes da Oferta”). Os Participantes Especiais e os Coordenadores Contratados estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. O Coordenador Líder será a instituição intermediária líder da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado o Volume Mínimo da Oferta, nos termos da seção 2.6. do Prospecto (“Distribuição Parcial”).

ESTUDO DE VIABILIDADE NOVA OFERTA

Dado o contexto geral relacionado ao Fundo e ao mercado em geral e de fundos imobiliários acima descrito, a RBR preparou o estudo de viabilidade, levando em consideração as seguintes premissas e, ainda, as perspectivas de novos investimentos a serem realizados após a realização da Oferta.

Data Base

A data Base do estudo de presente Estudo de Viabilidade é 14 de novembro de 2023.

Metodologia e Premissas

A metodologia utilizada na análise é baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pelo Fundo, líquidos dos Custos da Oferta (ou seja, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), nos Ativos Alvo, primordialmente em CRIs, posições Táticas em Cotas de FII de CRI, bem como nos Aplicações Financeiras. Dessa forma, foram projetados os rendimentos esperados com base na aplicação nesses



ativos, a considerar uma curva evolutiva de alocação. Pelo presente Estudo, a Gestora demandará até 3 (três) meses para atingir percentual de 98% (noventa e oito por cento) de alocação nos ativos Alvo.

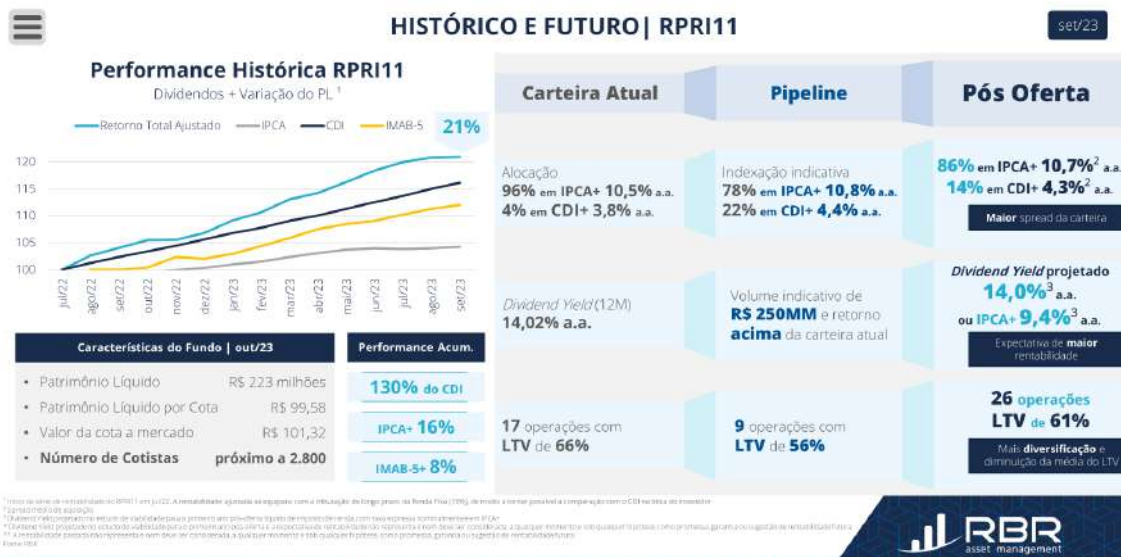


* Fonte RBR.

OS ATIVOS DESCRITOS ACIMA REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA" E "O PIPELINE DE ALOCAÇÃO É MERAMENTE INDICATIVO.





* Fonte RBR.

* Início da série de rentabilidade do RBR11 em abril/18. A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor. Spread médio de aquisição.

Momento de mercado	Alocação oportunística	Gestão experiente
Cenário de alta procura e baixa oferta de financiamento ¹	Pipeline Indicativo com risco x retorno equilibrado	+10 anos de experiência e +2,7 bi investidos atualmente em Crédito Imobiliário
Contexto exige atenção redobrada e monitoramento intenso . Por outro lado, surgem maiores oportunidades para alocação em operações com remuneração relevante e garantias reais	Pipeline Indicativo <ul style="list-style-type: none"> ▶ Alocação <ul style="list-style-type: none"> • 78% IPCA+ • 22% CDI+ ▶ Taxa média <ul style="list-style-type: none"> • IPCA+ 10,8%* a.a. • CDI+ 4,4%* a.a. ▶ 75% das garantias localizadas no estado de São Paulo 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Acesso às operações exclusivas: originadas, estruturadas e investidas 100% pela RBR ▶ Histórico de carteira de crédito resiliente ▶ Gestão com experiência no mercado imobiliário e infraestrutura

* Fonte: RBR, Boletim Focus, ANBIMA, B3 (31/10/2023) & Relatório de Economia Bancária (REB).

EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. OS CÁLCULOS FORAM REALIZADOS COM BASE EM ESTIMATIVAS E PREMISSAS DA GESTORA.

OS PONTOS INDICADOS NO QUADRO “MOMENTO DE MERCADO” REFLETEM A OPINIÃO DA GESTORA SOBRE O MOMENTO DE MERCADO ATUAL.



Com o Pipeline diversificado, consideramos nesse Estudo um spread médio para cada indexador baseado na média ponderada entre a carteira atual e o pipeline da Oferta: CDI + 4,4% e IPCA + 10,8% ao ano.

As projeções dos indexadores para efeito das definições dos retornos esperados foram feitas, no caso de CDI de acordo com a curva da BMF disponível no site da B3, ETTJ IPCA e Taxas de Títulos Públicos disponíveis no site da ANBIMA.

A análise considera que os rendimentos dos Ativos Alvo e Aplicações Financeiras serão distribuídos integralmente e mensalmente ao cotista, deduzidos dos tributos e despesas do Fundo.

A Gestora considerou que não haverá alterações significativas no cenário econômico nacional atualmente projetado, em especial do horizonte de investimento deste Estudo, de 5 (cinco) anos. Cabe ressaltar, no entanto, que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Pipeline

CARACTERÍSTICA	CARTEIRA ATUAL (Set/23)	PIPELINE	CARTEIRA FINAL	
QUANTIDADE CRIS	17	9	26	Maior diversificação e diminuição da média do LTV
LOAN-TO-VALUE (LTV)	66%	56%	60%	
% DAS GARANTIAS NO ESTADO DE SP	82%	80%	80%	
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	R\$ 227 MM	R\$ 250 MM	R\$ 477 MM	
% ALOCADO EM INFLAÇÃO	96%	78%	86%	
% ALOCADO EM CDI	4%	22%	14%	
TAXA MÉDIA ¹ CRIS IPCA+	10,5%	10,8%	10,6%	Expectativa de maior rentabilidade
TAXA MÉDIA ¹ CRIS CDH	3,8%	4,4%	4,3%	
SPREAD MÉDIO DA CARTEIRA (vs IPCA) ²	10,3%	10,6%	10,5%	

¹ Taxa média de aquisição dos CRIS

² Spread médio da Carteira completa versus IPCA

* Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas do Gestora

** Fonte: RBR, Relatório Gerencial Jul/23

OS CÁLCULOS FORAM REALIZADOS COM BASE EM ESTIMATIVAS E PREMISSAS DO GESTORA.

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DA GESTORA SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE QUE ALCANCE O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

Atualmente, possuímos 9 operações no pipeline na estratégia do Fundo, que estão em estágio mais avançado de estruturação/negociação (detalhes abaixo).

Tais operações foram analisadas pela área de crédito e submetido a uma avaliação prévia pelo Comitê de Investimentos, sem, no entanto, terem sido formalmente aprovadas.

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

Nosso objetivo é que tais operações possuam *spread* em linha com o *rating* proprietário RBR e garantias alinhadas como o perfil de operação estruturada do Fundo.



Ativo	Montante (R\$ 000)	Indexador	Remuneração	Duration (anos)	Vencimento	LTV	Localização	Tipo de Risco
1	45.000	IPCA	11,00%	2,8	2027	55%	São Paulo, SP	Financiamento à Obra
2	40.000	IPCA	9,95%	3,0	2027	65%	São Paulo, SP	Estoque
3	30.000	IPCA	10,50%	5,5	2029	60%	Misto	Carteira Pulverizada
4	30.000	IPCA	12,00%	5,5	2030	55%	Misto	Carteira Pulverizada
5	30.000	CDI	4,30%	1,8	2026	55%	Campinas, SP	Financiamento à Obra
6	25.000	IPCA	11,50%	4,0	2028	60%	Misto	Carteira Pulverizada
7	25.000	CDI	4,50%	2,1	2025	50%	São Paulo, SP	Financiamento à Obra
8	15.000	IPCA	10,00%	2,1	2025	45%	São Paulo, SP	Financiamento à Obra
9	10.000	IPCA	9,80%	2,5	2026	50%	São Paulo, SP	Financiamento à Obra
TOTAL	250.000.000			3,4		56%		

* Fonte: RBR

PIPELINE MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS.

OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

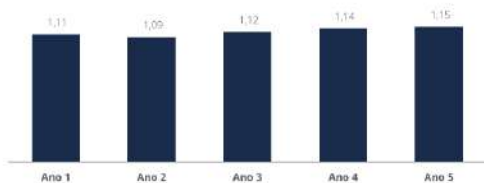
A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.



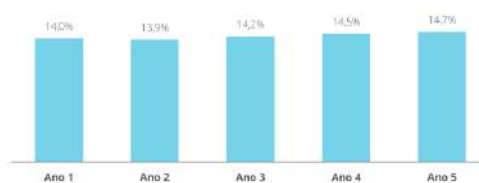


PIPELINE DE ALOCAÇÃO | RPRI11 - RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Expectativa de distribuição mensal - R\$/cota



Expectativa de distribuição mensal (base cota na emissão)



Fonte: RBR

A expectativa de rentabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas do Gestor.

* Fonte: RBR

Exemplo CRI 1		Exemplo CRI 2		Exemplo CRI 3		Exemplo CRI 2	
Ancoragem	RBR	Ancoragem	RBR	Ancoragem	RBR	Ancoragem	RBR
Sector Imobiliário	Residencial	Sector Imobiliário	Residencial	Sector Imobiliário	Residencial	Sector Imobiliário	Residencial
Taxa	IPCA + 9,80%	Taxa	IPCA + 12,40%	Taxa	IPCA + 11,00%	Taxa	CDI + 4,00%
Vencimento	jun-25	Vencimento	Ago-35	Vencimento	mai-27	Vencimento	jan-25
<p>Operação de desenvolvimento imobiliário de um projeto residencial localizado no Itaim, bairro nobre de São Paulo - SP. O empreendimento será desenvolvido pela incorporadora Paes & Gregori, com perfil de produto alto padrão. Conta com alienação fiduciária de terreno, alienação fiduciária de quotas da SPE, cessão fiduciária de futuros direitos creditórios e aval e fundos de reserva, de liquidez e despesas.</p>		<p>Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV, são créditos pulverizados em diversas regiões do Brasil. O CRI conta com robusta estrutura de garantias, incluindo os imóveis, fundo de reserva e cobertura adicional de saldo.</p>		<p>Operação de crédito para antecipação de resultados de 3 empreendimentos da Yury, todos em desenvolvimento e localizados em São Paulo. A empresa tem sólida experiência no mercado residencial há 25 anos e tem mais de 84 empreendimentos já entregues. A operação conta com alienação fiduciária de quotas e cessão fiduciária de dividendos dos projetos, além de fiança da empresa e dos sócios.</p>		<p>A operação conta com garantia de unidades residenciais prontas de diferentes empreendimentos em regiões estratégicas da cidade de São Paulo como Via Madalena, Vila Romana e Perolizes. As garantias foram formalizadas com a alienação fiduciária dos matrículas das unidades.</p>	

* Fonte: RBR

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, A INDICAÇÃO DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS É TENTATIVA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

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





TIPOS DE RISCO | ESTOQUE PERFORMADO

Overview explicativo dessa categoria de operação

Nesses CRIs, a incorporadora, na qualidade de devedora, adiciona unidades residenciais prontas (performadas) como garantia e amortiza a operação conforme a venda dessas unidades, não dependendo do balanço da empresa, uma vez que o recebível para pagamento da dívida é proveniente, principalmente, da venda das unidades. Nessas operações é comum ter uma regra de "cash-sweep", ou seja, conforme a incorporadora vende as unidades ela utiliza parte desse recebível para amortizar a operação, diminuindo seu risco.

Exemplos de características frequentemente encontradas nessa categoria de operação

Garantias

- Alienação Fiduciária das Unidades;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis das Unidades Vendidas;
- Fundo de Reserva;
- Aval/Fiança.

Monitoramento e Mitigantes

- Monitoramento mensal das vendas (quantidade, preço, velocidade, etc);
- Controle do cash-sweep;
- Covenant¹ de LTV² máximo (importante lembrar que os imóveis são avaliados por time especialista da RBR);
- Em alguns casos temos agente de monitoramento para visitar as unidades;
- Análise periódica dos Demonstrativos Financeiros da devedora.

Investment Case | Exemplo

CRI Setin Perdizes

Operação de crédito com a incorporadora Setin, que tem como lastro unidades residenciais prontas para renda de médio-alto padrão localizadas no bairro de Perdizes. A operação conta com garantia corporativa, fundo de reserva e alienação fiduciária das matrículas das unidades, com LTV máximo de 70%.



¹ Covenant: cláusulas restritivas presentes em contratos de dívida.

² LTV: (Saldo devedor da dívida/ Valor de avaliação dos imóveis alvo em garantia)

* Fonte RBR.



TIPOS DE RISCO | FINANCIAMENTO À OBRA

Overview explicativo dessa categoria de operação

São operações de crédito para desenvolvimento de empreendimentos residenciais, que têm como característica a liberação faseada, ou seja, após a primeira parcela de desembolso, as parcelas subsequentes são liberadas conforme andamento da obra e se os covenants de cobertura estiverem atendidos.

Em outros fundos da RBR, a totalidade de operações com esse tipo de risco possuem empreendimento localizados em São Paulo. Nesses casos, temos como garantia a alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das quotas da SPE, aval/fiança e fundo de reserva.

Exemplos de características frequentemente encontradas nessa categoria de operação

Garantias

- Alienação Fiduciária das Unidades;
- Alienação Fiduciária dos terrenos;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis das Unidades;
- Alienação de Cotas;
- Aval/Fiança.

Monitoramento e Mitigantes

- Monitoramento mensal de avanço de obra físico e financeiro por agente externo;
- Monitoramento financeiro do empreendimento;
- Covenant¹ de LTC² máximo (importante lembrar que os imóveis são avaliados por time especialista da RBR);
- Covenant¹ de índice de cobertura mínimo dos recebíveis;

Investment Case | Exemplo

CRI Tarjab Origem

Operação de crédito para aquisição de terreno e posterior desenvolvimento imobiliário de um projeto residencial localizado no bairro da Freguesia do Ó na zona norte de São Paulo. A devedora é a incorporadora Tarjab, especializada em empreendimentos voltados para renda de médio padrão na região. A operação conta com alienação fiduciária do terreno, alienação fiduciária de quotas da SPE, cessão fiduciária de futuros direitos creditórios, aval e fundos de reserva e despesas.



¹ Covenant: cláusulas restritivas presentes em contratos de dívida.

² LTC: (Saldo devedor da dívida/ (Valor de aquisição dos imóveis alvo + Valor incorrido de obra)).

* Fonte RBR.

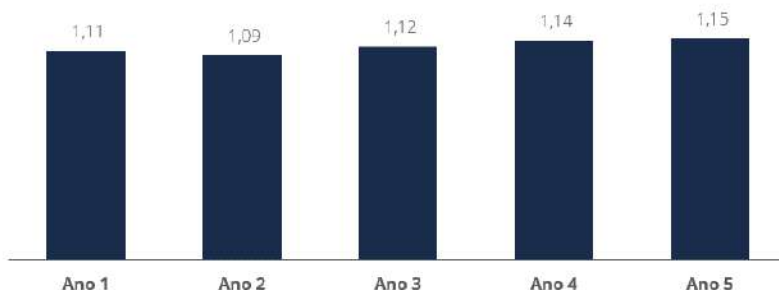
Expectativa de rendimento da carteira

Por meio do Estudo, e ao considerar as premissas da Gestora e demais considerações apresentadas, inclusive a alocação eventual no pipeline, o rendimento projetado ao cotista sobre a base do preço de emissão no primeiro ano após o período de alocação será de 14,0% ao ano.



Seguem abaixo dividendos projetados no presente Estudo e Viabilidade comparados à projeção do CDI (fonte: Curva BMF 31/10/2023) e Curva IPCA Implícita (fonte: ANBIMA 31/10/2023).

Expectativa de distribuição mensal - R\$/cota



Rentabilidade do fundo em IPCA+ e rentabilidade da NTN-B - Cota na emissão (% ao ano)



* Taxas indicativas de NTN-B nos vencimentos: 15/08/2024, 15/05/2025, 15/08/2026, 15/05/2027, 15/08/2028 Fonte: RBR, Anbima e B3 (31/10/2023);

* Fonte RBR

* De acordo com a Lei nº 9.779/99, as pessoas físicas que detêm participação inferior a 10% do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos, e tributados em 20% de Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital na venda da cota.

**A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

São Paulo, 14 de novembro de 2023.



RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

DocuSigned by:
Ricardo Almeida
0D3843D80EEA449...
NOME: RICARDO Almeida
Cargo: CEO e Diretor

DocuSigned by:
Ricardo Malhmann de Almeida
96D9AB50FDA04E3...
NOME: RICARDO Malhmann
Cargo: COO e Diretor



Anexo I: Resultado do Estudo de Viabilidade

FII RBR Premium			
Liquidação da oferta	jan-24	Preço cota emissão	99,58
Patrimônio Líquido atual	223.249.320		
		Líquido	99,58
Volume Líquido de Custo da Nova emissão	255.618.574	Emissão novas cotas	2.566.967
Numero de cotas total do fundo	4.808.722 Novas cotas	PL* médio pós emissão	99,58
Taxa de performance	0,00%		*Líquido de custo
Taxa médio das operações - IPCA+	10,64%	Posição Fil's	-
Taxa média das operações - IGPM+	0,0%	Carregio médio	0,00%
Taxa média das operações - CDI+	4,32% Pipeline		
% Carteira IPCA	86,1%		
% Carteira IGPM	0,0%		
% Carteira CDI	13,9% Pipeline		
Prazo médio ponderado da carteira	3,4 anos		
Alocação mês 1 do recurso captado	50,00% Da Emissão do fundo		
Alocação adicional mês	30,00% Reflete uma alocação full no mês 1		

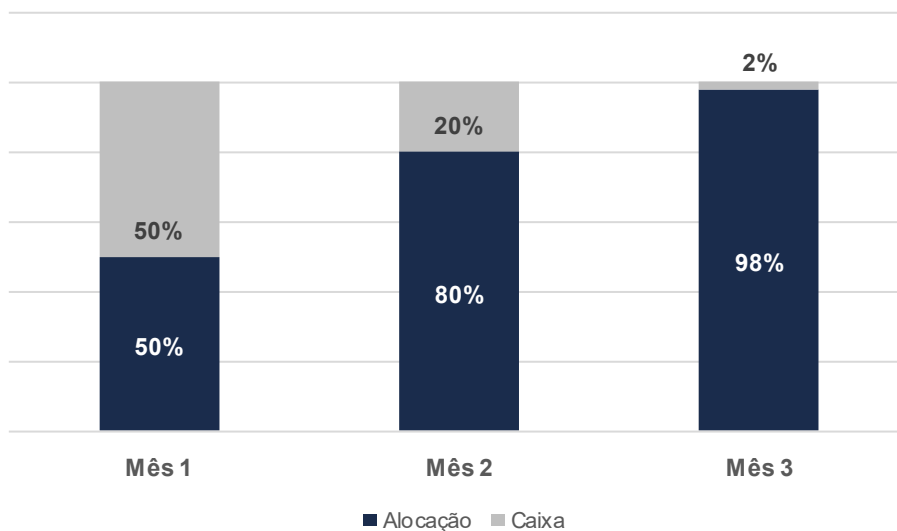
* Fonte: RBR

Rentabilidade por Classe de Ativo	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Projeção Inflação IPCA	4,26% a.a.	4,56% a.a.	4,90% a.a.	5,17% a.a.	5,38% a.a.	5,53% a.a.	5,63% a.a.
Projeção Inflação IGPM	0,00% a.a.	0,00% a.a.	0,00% a.a.	0,00% a.a.	0,00% a.a.	0,00% a.a.	0,00% a.a.
Projeção DI	11,45% a.a.	11,06% a.a.	11,16% a.a.	11,35% a.a.	11,53% a.a.	11,64% a.a.	11,64% a.a.
NTN0 - dia 31/10/2023	6,78% a.a.	6,27% a.a.	6,18% a.a.	6,19% a.a.	5,99% a.a.	5,89% a.a.	5,89% a.a.
Spread IPCA	10,64% a.a.	10,64% a.a.	10,64% a.a.	10,64% a.a.	10,64% a.a.	10,64% a.a.	10,64% a.a.
Spread IGPM	0,00% a.a.	0,00% a.a.	0,00% a.a.	0,00% a.a.	0,00% a.a.	0,00% a.a.	0,00% a.a.
Spread CDI	4,32% a.a.	4,32% a.a.	4,32% a.a.	4,32% a.a.	4,32% a.a.	4,32% a.a.	4,32% a.a.
Ativos Imobiliários (taxas nominais) IPCA	15,35% a.a.	15,68% a.a.	16,05% a.a.	16,36% a.a.	16,59% a.a.	16,75% a.a.	16,87% a.a.
Ativos Imobiliários (taxas nominais) IGPM	0,00% a.a.	0,00% a.a.	0,00% a.a.	0,00% a.a.	0,00% a.a.	0,00% a.a.	0,00% a.a.
Ativos Imobiliários (taxas nominais) CDI	16,26% a.a.	15,85% a.a.	15,95% a.a.	16,15% a.a.	16,34% a.a.	16,46% a.a.	16,46% a.a.
Ativos Imobiliários (taxas nominais) TOTAL	15,48% a.a.	15,70% a.a.	16,04% a.a.	16,33% a.a.	16,55% a.a.	16,71% a.a.	0,00% a.a.
Ativos Liquidez	11,45% a.a.	11,06% a.a.	11,16% a.a.	11,35% a.a.	11,53% a.a.	11,64% a.a.	11,64% a.a.

<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20211105.pdf>
https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/taxas-de-titulos-publicos.htm

* Fonte: RBR

Velocidade de alocação:



* Fonte: RBR

FII RBR Premium	Simulação Teórica dos Resultados (base anual)				
Anos	1	2	3	4	5
Despesa recorrente / patrimônio líquido- % a.a.	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
Rentabilidade - bruta de performance % a.a. (sobre cota na emissão)	14,0%	13,9%	14,2%	14,5%	14,7%
Rentabilidade - líquida de performance % a.a.	14,0%	13,9%	14,2%	14,5%	14,7%
Rentabilidade - líquida + gross-up IR % a.a.	16,5%	16,3%	16,7%	17,1%	17,3%
CDI +% a.a. - bruto de performance	2,6%	2,8%	3,1%	3,1%	3,2%
CDI +% a.a. - líquido de performance	2,6%	2,8%	3,1%	3,1%	3,2%
% Taxa DI - Líquido de IR*	122,6%	125,7%	127,4%	127,7%	127,5%
% Taxa DI - Gross up do IR**	144,2%	147,8%	149,9%	150,3%	150,0%
Rentabilidade - líquida em IPCA+ % a.a.	9,4%	8,9%	8,9%	8,9%	8,8%
Spread da Rentabilidade em IPCA+ com gross-up de IR versus NTN-B	4,97%	5,01%	5,10%	5,10%	5,32%
Expectativa Distribuição - R\$/cota mês	1,10	1,09	1,11	1,13	1,14
DY Anualizado	14,0%	13,9%	14,2%	14,5%	14,7%
Rentabilidade Alvo - NTNb +2%	8,8%	8,3%	8,2%	8,2%	8,0%
Rentabilidade em IPCA+ - líquida de IR*	9,4%	8,9%	8,9%	8,9%	8,8%
Rentabilidade em IPCA+ - gross-up IR**	11,7%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%
IPCA	4,3%	4,6%	4,9%	5,2%	5,4%
NTN-B - IPCA+	6,8%	6,3%	6,2%	6,2%	6,0%
CDI	11,4%	11,1%	11,2%	11,3%	11,5%

* Fonte: RBR

Simulação Teórica dos Fluxos / Posição Contábil (base anual)					
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Posição Ativa - Inicial	478.867.894	478.356.657	477.845.419	477.334.182	476.822.945
(-) Despesas Recorrentes	7.748.137	7.739.957	7.731.778	7.723.598	7.715.418
Taxa de Administração + Gestão	7.658.137	7.649.957	7.641.778	7.633.598	7.625.418
Taxa de Administração	7.658.137	7.649.957	7.641.778	7.633.598	7.625.418
Auditoria*	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Outras*	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
(+) Remuneração (Ativos Imobiliários)	66.546.697	69.509.000	70.906.304	72.113.326	73.025.959
(+) Remuneração (Ativos de Liquidez)	1.615.253	360.292	320.853	282.895	243.321
(+) Resultado a apurar (Posição Tática)	2.298.566	-	-	-	-
(-) Distribuições	63.223.616	62.640.572	64.006.617	65.183.861	66.065.099
(-) Pagamentos de Taxa Performance	-	-	-	-	-
Posição Ativa - Final	478.356.657	477.845.419	477.334.182	476.822.945	476.311.708

* Fonte: RBR

Premissas Indexadores e Alocação					
Indexador	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Projeção Inflação IPCA	4,26% a.a.	4,56% a.a.	4,90% a.a.	5,17% a.a.	5,38% a.a.
Projeção Inflação IGPM	0,00% a.a.	0,00% a.a.	0,00% a.a.	0,00% a.a.	0,00% a.a.
Projeção Selic	11,45% a.a.	11,06% a.a.	11,16% a.a.	11,35% a.a.	11,53% a.a.
Alocação					
Indexados IPCA	86%	86%	86%	86%	86%
Indexados IGPM	0%	0%	0%	0%	0%
Indexados CDI	14%	14%	14%	14%	14%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

* Fonte: RBR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

Pelo presente instrumento particular, a **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 2.528, de 29 de julho de 1993, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 42.502.842/0001-91 (“Fundo”), resolve o quanto segue, retificando e ratificando o Ato do Administrador publicado pelo Administrador em 10 de novembro de 2023:

CONSIDERANDO QUE:

1. A Administradora, por ato particular datado de 10 de novembro de 2023, aprovou, dentre outras deliberações: (i) os termos e condições da Segunda Emissão (conforme definido no Anexo A) e da Oferta (conforme definido no Anexo A), observado o direito de preferência dos atuais cotistas do Fundo; e (ii) a contratação do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 (“Coordenador Líder”); do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 (“Itaú Unibanco”); e da **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 (“Itaú Corretora”, em conjunto com o Itaú Unibanco, os “Coordenadores Contratados”) para realizar a distribuição das cotas da 2ª Emissão.

RESOLVE a Administradora aprovar a Segunda Emissão (conforme definido no Anexo A) e da Oferta (conforme definido no Anexo A), cujas características são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo A ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

São Paulo, 14 de novembro de 2023.

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:

ANEXO A DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos demais documentos da Oferta.

Número da Emissão: A presente emissão representa a 2ª (segunda) Emissão de Cotas do Fundo (“Segunda Emissão”);

Número de Séries: As Novas Cotas serão divididas em 2 (duas) séries, com o fim específico de estabelecer, para cada série, formas e datas distintas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas do Fundo (“Cotistas”), sendo a 1ª série de Novas Cotas (“1ª Série”) integralizada na data de liquidação do Direito de Preferência (conforme abaixo definida) ou na data de liquidação da 1ª Série, conforme o caso, e a 2ª série de Novas Cotas (“2ª Série”) integralizada diariamente, na data de sua subscrição pelo Investidor. Caso a totalidade das Novas Cotas sejam colocadas no âmbito da 1ª Série, não haverá Novas Cotas remanescentes e a distribuição da 2ª Série não será iniciada;

Volume Total da Oferta: Inicialmente, R\$255.618.573,86 (duzentos e cinquenta e cinco milhões, seiscentos e dezoito mil, quinhentos e setenta e três reais e oitenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas (“Volume Total da Oferta”) pelo preço unitário de R\$101,21 (cento e um reais e vinte e um centavos) por Nova Cota (conforme abaixo definido), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), podendo o Volume Total da Oferta ser (i) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido); ou (ii) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido);

Quantidade total de Cotas da Oferta: Inicialmente, 2.566.967 (dois milhões, quinhentas e sessenta e seis mil e novecentas e sessenta e sete) cotas (“Novas Cotas”), podendo ser (i) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta; ou (ii) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido);

Lote Adicional: A Administradora e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, com a prévia concordância dos Coordenadores Contratados, poderá optar por acrescentar ao Volume Total da Oferta, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 641.741 (seiscentas e quarenta e uma mil e setecentas e quarenta e uma) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas (“Novas Cotas Adicionais”), correspondente ao montante de até R\$63.904.568,78 (sessenta e três milhões, novecentos e quatro mil, quinhentos e sessenta e oito reais e setenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido). As Novas Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

Preço de Emissão: O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo objeto da Segunda Emissão é equivalente a R\$101,21 (cento e um reais e vinte e um centavos), sem considerar a Taxa de

Distribuição Primária (conforme abaixo definido), com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo em 31 de outubro de 2023, nos termos do item 8.4.3 do Regulamento (“Valor da Nova Cota”);

Valor Atualizado da Nova Cota: As Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, pelo Valor da Nova Cota, a ser atualizado da seguinte forma (“Valor Atualizado da Nova Cota”): (i) no âmbito da 1ª Série, ou seja, na data de Liquidação do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e na data de liquidação da 1ª Série, pelo valor patrimonial das cotas do Fundo representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas (“Valor Patrimonial”), que esteja disponível no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de liquidação do Direito de Preferência; e (ii) no âmbito da 2ª Série, (a) na data da primeira integralização de Novas Cotas da 2ª Série, pelo Valor Patrimonial que esteja disponível no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização da 2ª Série; e (b) a partir do primeiro Dia Útil subsequente à primeira integralização de Novas Cotas da 2ª Série e assim sucessivamente nas demais datas de integralização; (b.i), pelo Valor Patrimonial que esteja disponível no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização; (b.ii) acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3” e “Taxa DI”, respectivamente), divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculado de forma exponencial. O Valor Patrimonial das cotas do Fundo está sujeito a eventual variação positiva ou negativa do patrimônio do Fundo, em decorrência da marcação a mercado dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo (cuja precificação é realizada de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta no website <https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos> (neste website localizar e clicar em “MANUAL_MTM_202105_S”) , que leva em consideração única e exclusivamente alterações das condições e parâmetros objetivos de mercado, como, por exemplo, taxas de juros e inflação, e independem de qualquer ato ou fato que esteja sob o controle do Administradora e/ou do Gestor), impactando, conseqüentemente, o Valor Patrimonial e o Valor Atualizado da Nova Cota.

O valor patrimonial das Cotas está sujeito a eventual variação positiva ou negativa do patrimônio do Fundo, em decorrência da marcação a mercado dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo (cuja precificação é realizada de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta no website (<https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos>) (neste website localizar e clicar em “MANUAL_MTM_202105_S”) que leva em consideração única e exclusivamente alterações das condições e parâmetros objetivos de mercado, como, por exemplo, taxas de juros e inflação, e independem de qualquer ato ou fato que esteja sob o controle do Administrador e/ou do Gestor), impactando, conseqüentemente, o Valor Atualizado da Nova Cota;

Taxa de Distribuição Primária: taxa em montante equivalente a 1,64% (um inteiro e sessenta e quatro centésimos por cento) do Valor Atualizado da Nova Cota, totalizando o valor de R\$1,63 (um real e sessenta e três centavos) por Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”), a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência das Novas Cotas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência das Novas Cotas), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Valor da Nova Cota, a qual não integra o preço

de integralização da Novas Cotas, e não compõe o cálculo da Aplicação Mínima Inicial. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência das Novas Cotas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência das Novas Cotas) a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de coordenação e estruturação e parte da comissão de distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que o valor remanescente da comissão de distribuição da Oferta será arcado pela Gestora, bem como (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor;

Valor Mínimo de Investimento: No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima 10 (dez) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 1.012,10 (um mil, doze reais e dez centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Aplicação Mínima Inicial”);

Volume Mínimo da Oferta: O volume mínimo da Oferta será de R\$10.000.022,76 (dez milhões, vinte e dois reais e setenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), correspondente a 100.422 (cem mil e quatrocentas e vinte e duas) Novas Cotas (conforme abaixo definido) (“Volume Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora;

Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e do Gestor, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, desconsiderando as Novas Cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 73 da Resolução CVM 160, ou seja, desconsiderando as Cotas da Emissão cujo condicionamento implique em seu potencial cancelamento (“Distribuição Parcial” e “Volume Mínimo da Oferta”, respectivamente).

Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início, o direito de preferência na subscrição e integralização das novas cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta (“Direito de Preferência”). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, junto à B3 ou ao Escriturador.

Regime de Distribuição: As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder e pelos Coordenadores Contratados, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita ao registro automático na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor;

Destinação dos Recursos: Observada a política de investimentos do Fundo e os limites de concentração previstos no Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão aplicados nos Ativos (conforme definido no Regulamento) e nos Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento);

Negociação e Custódia das Cotas no Mercado: As Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”); e para (ii) negociação em mercado secundário no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, ambos administrados pela B3;

Tipo de Distribuição: Primária;

Público Alvo da Oferta: A Oferta é destinada a investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários. No âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimentos e tampouco de entidades de previdência complementar, e os investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos Institucionais, Corporate, Private, Personalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas (conforme definido nos documentos da Oferta);

Prazo de Colocação: A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 59, II, da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério dos Coordenadores Contratados, em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta (“Prazo de Colocação”); e

Coordenadores Contratados: BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, o ITAÚ UNIBANCO S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, e ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, na qualidade de instituições intermediárias da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.



Algoritmo: SHA-256 with RSA
Hash do documento original:
ZmmDrCuq1LhIHp1h0MdemTehE7-MC1K3T9cljjB5s_o

INTRAG D.T.V.M. LTDA.

Assinado com certificado digital ICP-Brasil por: ELENITA APARECIDA DOS SANTOS DIAMANDIS: 06124778866

Data: 14/11/2023 17:09:51 -03:00

INTRAG D.T.V.M. LTDA.

Assinado com certificado digital ICP-Brasil por: GABRIELA FERNANDES DA SILVA FREITAS: 43362217826

Data: 14/11/2023 17:18:59 -03:00

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	42.502.842/0001-91
Data de Funcionamento:	02/02/2022	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRPRICTF007	Quantidade de cotas emitidas:	2.241.755,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	INTRAG DTVM LTDA.	CNPJ do Administrador:	62.418.140/0001-31
Endereço:	AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3400, 10º Andar- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538132	Telefones:	55 (11) 30726012
Site:	www.intrag.com.br	E-mail:	produtosestruturados@itau-unibanco.com.br
Competência:	10/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RBR Gestão de Recursos Ltda	18.259.351/0001-87	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1400 - 12º andar, cj 122 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04543-000	(11) 4083-9144
1.2	Custodiante: ITAÚ UNIBANCO S.A.	60.701.190/0001-04	Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, São Paulo/SP CEP 04344902	(11) 3072 6266
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES	61.562.112/0001-20	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732 16º andar Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, São Paulo/SP CEP 04538143	(11) 4004 8000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O Fundo pretende continuar investindo primordialmente em operações exclusivas de crédito imobiliário (ofertas ICVM160) com originação própria ou de terceiros, respeitando a política de investimentos prevista no Prospecto e no Regulamento do Fundo e o direcionamento estratégico dado pelo comitê de crédito.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo As distribuições foram conforme abaixo: R\$ 1,15/cota setembro/22 - R\$ 1,15/cota outubro/22 - R\$ 1,25/cota novembro/22 - R\$ 1,35/cota dezembro/22 - R\$ 1,20/cota janeiro/23 - R\$ 1,20/cota fevereiro/23 - R\$ 1,25/cota março/23 - R\$ 1,30/cota abril/23 - R\$ 1,30/cota maio/23 - R\$ 1,15/cota junho/23 - R\$ 1,00/cota julho/23 - R\$ 0,87/cota agosto/23 - R\$ 0,80/cota setembro/23 - R\$ 0,95/cota outubro/23			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo A carteira esta alocada conforme as políticas de investimento e estratégia do veículo. Resultando em operações estruturadas pela própria gestora que contam com Alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis, baixo nível de LTV, fundo de reserva, aval dos devedores e maior parte das garantias localizadas em São Paulo.			

4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	Devido ao atual cenário macroeconômico e as expectativas de corte de juros no segundo semestre de 2023, e expectativa de inflação reduzida, seguimos com uma gestão ativa balanceando a carteira para trazer um retorno satisfatório para o Fundo. As operações do portfólio contam com razão de garantia confortável, todas com alienação fiduciária dos imóveis, sendo a grande maioria localizadas em São Paulo.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	Não possui informação apresentada.		Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação		
	Marcação a mercado		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.500 - 4º andar, São Paulo/SP, CEP: 04538-132 www.intrag.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	Conforme descrito no item 18 do regulamento, considera-se o correio eletrônico como forma de correspondência válida entre o Administrador e o Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimento de consulta formal, desde que o Cotista manifeste expressamente interesse na sua utilização.		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; (f) que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (g) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência, observados os quóruns previstos no item 19.11 do Regulamento. A critério do Administrador, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que os cotistas manifestarão seus votos por correspondência, ou correio eletrônico (e-mail), ou sistema de manifestação de voto disponibilizado pelo Administrador, ou outra forma de comunicação permitida pela regulamentação, cuja resposta deverá ser enviada no prazo determinado pelo Administrador, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias corridos de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias. As decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quóruns previstos na Cláusula 19.11 do Regulamento e desde que sejam observadas as formalidades previstas no Regulamento, no edital de convocação e na regulamentação aplicável		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência, observados os quóruns previstos no item 19.11 do Regulamento.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, do Escriturador e do Gestor, o Fundo pagará ao Administrador uma remuneração equivalente a até 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, conforme tabela abaixo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índices de Preços ao Consumidor), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo. O percentual máximo respeitará a seguinte escala, de acordo com a evolução do patrimônio líquido do Fundo:		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	NaN	NaN	NaN
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		

Nome:	Roberta Anchieta da Silva	Idade:	44		
Profissão:	Bacharel em Matemática Aplicada	CPF:	277.585.438-98		
E-mail:	relacionamento.reguladores@itau-unibanco.com.br	Formação acadêmica:	Bacharel em Matemática, 1998 - UNICAMP; MBA em Finanças, 2002, INSPER; e Mestrado Profissionalizante em Modelagem Matemática para Finanças – USP.		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	17/02/2021		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Itaú Unibanco S.A.	Fevereiro/2021 – Atual	Diretor	Responsável perante a CVM pela atividade de administração de carteira de valores mobiliários, administração fiduciária.		
Itaú Unibanco S.A.	Maior/2017 – Atual	Superintendente de Administração Fiduciária	Responsável pela administração fiduciária de mais de 3mil fundos, zelando pelos interesses dos cotistas.		
Itaú Unibanco S.A.	Outubro/2005 – Abril/2017	Gerente de Estruturação de Produtos Asset	Responsável pelo desenvolvimento e gestão da prateleira de fundos de investimento, coletivos e exclusivos, bem como carteiras administradas e ETFs.		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento	Descrição				
Qualquer condenação criminal	N/A				
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	N/A				
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	2.788,00	2.241.755,00	100,00%	90,00%	10,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
As Cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da					

	página do administrador na rede mundial de computadores.
	O ADMINISTRADOR convocará os Cotistas, com antecedência mínima de (i) 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do FUNDO. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou por correio eletrônico e dispensa a observância dos prazos acima indicados. A convocação da assembleia geral de Cotistas, da qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada a assembleia geral de Cotistas, bem como a ordem do dia, deverá enumerar, expressamente, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia geral de Cotistas. O ADMINISTRADOR disponibilizará, na mesma data de convocação (podendo ser mantidas até a data da assembleia geral de Cotistas), (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas. Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento poderão solicitar que o ADMINISTRADOR convoque assembleia geral de Cotistas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação, observado que neste caso as deliberações serão tomadas mediante consulta formal.
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	N/A
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	N/A

Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO

**RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

LUZ CAPITAL MARKETS