



ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO.

Prospecto do

JPP ALLOCATION MOGNO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME nº 30.982.880/0001-00

Administradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202 Jardim Paulistano, São

Paulo – SP, CEP 01.452-000

CNPJ/ME nº 22.610.500/0001-88

Gestora

JPP CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Paulista, nº 287, 6º andar, Bela Vista, São Paulo - SP, CEP 01311-000, CNPJ/ME

nº 13.516.035/0001-20

Coordenador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202 Jardim Paulistano, São

Paulo – SP, CEP 01.452-000

CNPJ/ME nº 22.610.500/0001-88



O **JPP ALLOCATION MOGNO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”) foi constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 30.982.880/0001-00, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Administrador”), instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, e devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio de ato declaratório nº 14.820, expedido em 08 de janeiro de 2016, exercerá a Administração do Fundo, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668”), e da Instrução CVM 472. A carteira do Fundo é gerida pela **JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 287, 6º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.516.035/0001-20, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 11.763,, expedido em 20 de junho de 2011 (“Gestora”). A constituição do Fundo foi realizada por ato unilateral da Administradora, em 22 de junho de 2018, conforme Regulamento registrado perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.003.882, em 25 de junho de 2018, sendo posteriormente aditado, após a primeira emissão das cotas do Fundo, também aprovada mediante deliberação por ato particular da Administradora, em 29 de novembro de 2018, sendo que o regulamento vigente se encontra registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.018.996, em 01 de fevereiro de 2019 (“Primeira Emissão”, “Cotas” e “Regulamento”, respectivamente).

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e foi registrado perante a CVM em 25 de junho de 2018, sob o Código CVM nº 0318061.

Os recursos do Fundo serão aplicados, conforme a opinião e indicação da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando fundamentalmente auferir ganhos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez

O Fundo realizou a distribuição pública da Primeira Emissão de Cotas, composta por até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, pelo valor unitário na Data de Emissão de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Volume Total da Oferta"), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"). A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi encerrada em 02 de outubro de 2019, sendo que, até a data de encerramento da oferta, foram subscritas 505.572,4000 Cotas e integralizadas 505.572,4000 Cotas, cujo o valor unitário na data da emissão foi de R\$ 100,00 (cem reais)

A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA E LIDERADA PELA VÓRTIX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., JÁ QUALIFICADA, NA QUALIDADE DE COORDENADOR DA OFERTA ("COORDENADOR LÍDER"), MEDIANTE ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, CONFORME ALTERADA, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À REFERIDA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO A ADMINISTRADORA, NOS DISPOSTOS NA SEÇÃO DESTE PROSPECTO INTITULADA "ATENDIMENTO AOS POTENCIAIS INVESTIDORES E COTISTAS" (PÁGINA 115).

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

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM 476, as Cotas são negociadas no mercado secundário com investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor (“Investidores”).

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

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção “*Tributação aplicável ao Fundo*”, na página 105 deste Prospecto.

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

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e



diretamente a Administradora, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada “Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas” (página 115).

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 74 E SEQUINTE.

A data deste Prospecto é [-] de [-] de 2019.

ADMINISTRADORA



GESTORA



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL



AVISOS IMPORTANTES:

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

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

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

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

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



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

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

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	11
DEFINIÇÕES	12
2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO	23
Informações Cadastrais e Histórico do Fundo	25
Histórico do Fundo	27
3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	28
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	30
Base Legal	30
Constituição, funcionamento e Prazo de Duração	30
Público Alvo do Fundo	30
Administração	31
Gestão	35
Custódia	35
Escrituração	35
Substituição da Administradora e da Gestora	36
Restrições às operações do Fundo	38
Demonstrações Financeiras	40
Objetivo de Investimento e Política de Investimento	42
Características das Cotas do Fundo	44
Emissão de Novas Cotas	45
Negociação das Cotas	47
Política de Distribuição de Resultados	47
Assembleia Geral de Cotistas	48
Conflito de Interesse	55
Dissolução e Liquidação do Fundo	56
Política de divulgação de informações relativas ao Fundo	57
Alteração de Tratamento Tributário	58
Foro	59
4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	60
Estratégia de Investimento	62
Visão Geral	62
Estratégia de Investimento do Fundo	62
Descrição dos Ativos do Fundo	63
5. FATORES DE RISCO	86
FATORES DE RISCO	88
6. TRIBUTAÇÃO	100
Regras de Tributação do Fundo	102
Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo	102
Tributação Aplicável ao Fundo	103
Outras Considerações	104
7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO	106

8. PERFIL DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DO COORDENADOR LÍDER	
113	
Perfil do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora	101
Sobre a Administradora:	101
Sobre a Gestora	101
Sobre o Coordenador Líder:	102
9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	104
Informações Sobre as Partes	106
Coordenador Líder	106
Gestora	106
Custodiante	106
Auditor Independente	106
Relacionamento da Administradora/Custodiante com a Gestora	106
Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder	107
Relacionamento da Gestora com o Coordenador Líder	107
Relacionamento da Administradora/Custodiante com o Auditor Independente	107
Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente	107
10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO	110
Composição e Participação dos Cotistas do Fundo	111
11. ATENDIMENTO AOS COTISTAS	114
Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas	115
Administradora e Coordenador Líder	115
12. ANEXOS	118



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



1. INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES

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

<p><u>“Administrador”</u></p>	<p>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório nº 14.820, de 30 de agosto de 2016;</p>
<p><u>“ANBIMA”</u></p>	<p>A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;</p>
<p><u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> ou <u>“Assembleia Geral”</u></p>	<p>A assembleia geral de Cotistas do Fundo;</p>
<p><u>“Ativos Alvo”</u></p>	<p>Prioritariamente Certificados de Recebíveis Imobiliários (<u>“CRI”</u>); Letras de Crédito Imobiliário (<u>“LCI”</u>), Letras Hipotecárias (<u>“LH”</u>), cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (<u>“Cotas de FII”</u>), cotas de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (<u>“Cotas de FIDC”</u>); Debêntures (<u>“Debêntures”</u>), Letra Imobiliária Garantida (<u>“LIG”</u>); e quaisquer outros ativos permitidos nos termos da regulamentação em vigor.</p>

<p><u>“Ativos de Liquidez”</u></p>	<p>Os seguintes ativos: a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; e b) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária;</p>
<p><u>“Auditor Independente”</u></p>	<p>A instituição contratada pelo Administrador para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;</p>
<p><u>“BACEN”</u></p>	<p>É o Banco Central do Brasil;</p>
<p><u>“B3”</u></p>	<p>A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.;</p>
<p><u>“Boletim de Subscrição”</u></p>	<p>é o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo;</p>
<p><u>“Built To Suit”</u></p>	<p>Significa, em português, construção sob demanda específica;</p>
<p><u>“CDB”</u></p>	<p>Certificados de Depósito Bancário, regidos pela Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada;</p>
<p><u>“CNPJ/ME”</u></p>	<p>O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério</p>

	da Economia;
<u>“Código ANBIMA de Fundos de Investimento”</u>	O “ <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento</i> ” editado pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
<u>“Comitê de Investimentos”</u>	É o comitê de investimentos conforme atribuições estabelecidas no Capítulo XXV do Regulamento;
<u>“Contrato de Gestão”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Administração de Carteira do JPP ALLOCATION MOGNO Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto nesse Regulamento;
<u>“Cotas de FIDC”</u>	As cotas de FIDC emitidas por fundos de investimento cuja política de investimento seja similar ou compatível com a Política de Investimentos;
<u>“Cotas de FII”</u>	As cotas de FII emitidas por fundos de investimentos cuja política de investimentos seja similar ou compatível com a Política de Investimentos;
<u>“Cotas”</u>	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo;
<u>“Cotistas”</u>	Os titulares de Cotas do Fundo;

<p>“<u>CRI</u>”</p>	<p>Os certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514/97, conforme alterada, e pela Instrução CVM nº 414/04;</p>
<p>“<u>Custodiante</u>” ou “<u>Escriturador</u>”</p>	<p>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada acima;</p>
<p>“<u>CVM</u>”</p>	<p>A Comissão de Valores Mobiliários;</p>
<p>“<u>Data de Emissão</u>”</p>	<p>No tocante à Primeira Emissão, é a data da primeira integralização de Cotas do Fundo;</p>
<p>“<u>Debêntures</u>”</p>	<p>As debêntures emitidas por sociedades por ações de capital aberto ou fechado e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;</p>
<p>“<u>Dia Útil</u>”</p>	<p>Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;</p>
<p>“<u>FIDC</u>”</p>	<p>O fundo de investimento em direitos creditórios, constituído na forma da Instrução CVM nº 356/01;</p>
<p>“<u>FII</u>”</p>	<p>O fundo de investimento imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08;</p>

<p><u>“Fundo”</u></p>	<p>O JPP ALLOCATION MOGNO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado;</p>
<p><u>“Gestor”</u></p>	<p>A JPP CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 287, 6º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.516.035/0001-20;</p>
<p><u>“IGP-M”</u></p>	<p>O Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;</p>
<p><u>“IMA-B 5”</u></p>	<p>Índice de Mercado ANBIMA, série B, que reflete a metodologia adotada pela ANBIMA determinado pelos indexadores a que são atrelados os títulos indexados ao IPCA.</p>
<p><u>“Instrução CVM nº 356/01”</u></p>	<p>A Instrução da CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada;</p>
<p><u>“Instrução CVM nº 414/04”</u></p>	<p>Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada</p>
<p><u>“Instrução CVM nº 472/08”</u></p>	<p>A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015;</p>

<p><u>“Instrução CVM nº 539/13”</u></p>	<p>A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;</p>
<p><u>“Instrução CVM nº 555/14”</u></p>	<p>A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;</p>
<p><u>“Instrução CVM nº 578/16”</u></p>	<p>Instrução CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016;</p>
<p><u>“Investidores Profissionais”</u></p>	<p>Significam (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A da Instrução CVM nº 539/13; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes;</p>
<p><u>“IOF/Títulos”</u></p>	<p>O Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº</p>

	6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado pelo Decreto nº 7.536 de 26 de julho de 2011;
<u>“IRRF”</u>	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
<u>“LCI”</u>	As letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<u>“Lei nº 11.033/04”</u>	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>“Lei nº 8.668/93”</u>	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
<u>“Lei nº 9.514/97”</u>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
<u>“LIG”</u>	Letras Imobiliárias Garantidas, regidas pela Resolução nº 4.598/2017 do BACEN;
<u>“Loan to Value”</u>	Significa, em português, dívida em relação ao valor da garantia;

<p><u>“Oferta Pública”</u> ou <u>“Oferta”</u></p>	<p>Significa qualquer oferta pública de Cotas do Fundo, a ser realizada de acordo com as normas regulamentares aplicáveis;</p>
<p><u>“Outros Títulos e Valores Mobiliários”</u></p>	<p>Significa quaisquer outros títulos e valores mobiliários, que não CRI, LCI, LH, Cotas de FII, Cotas de FIP, Cotas de FIDC e Debêntures, permitidos ou que venham a ser permitidos de acordo com a Instrução CVM nº 472/08;</p>
<p><u>“Overcollateral”</u></p>	<p>Significa, em português, excesso de garantia;</p>
<p><u>“Patrimônio Líquido”</u></p>	<p>Significa a soma algébrica dos ativos da carteira do Fundo, correspondente: a (i) soma dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que possam integrar a carteira do Fundo; e (ii) deduzidas as exigibilidades do Fundo;</p>
<p><u>“Política de Investimento”</u></p>	<p>É a política de investimento do Fundo, conforme descrita no Erro! Fonte de referência não encontrada. do Regulamento;</p>
<p><u>“Primeira Emissão”</u></p>	<p>A primeira emissão de Cotas do Fundo;</p>
<p><u>“Pro rata die”</u></p>	<p>Significa, em português, em proporção ao dia;</p>
<p><u>“Rating”</u></p>	<p>relatório de classificação de risco local, emitido por agências de classificação de risco, autorizadas pela CVM;</p>

<u>“Regulamento”</u>	Este regulamento do Fundo;
<u>“Rentabilidade Alvo”</u>	<p>É a rentabilidade alvo do Fundo, correspondente ao IMA-B 5, divulgado pela ANBIMA, acrescida de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.</p> <p>A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS. ADEMAIS, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DISPOSTA NESTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE COM RELAÇÃO AO FATOR DE RISCO “RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO”;</p>
<u>“Representante dos Cotistas”</u>	Significa um ou mais representantes nomeados pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08;
<u>“Sale Lease Back”</u>	Significa, em português, operação de venda com locação imediata ao vendedor do imóvel;
<u>“Suplemento”</u>	É o suplemento constante do Anexo III do Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;

<u>“Taxa de Administração”</u>	A remuneração estabelecida no Erro! Fonte de referência não encontrada. do Regulamento;
<u>“Taxa de Gestão”</u>	A remuneração estabelecida no Erro! Fonte de referência não encontrada. do Regulamento;
<u>“Taxa de Performance”</u>	A remuneração estabelecida no Artigo 23º do Regulamento;
<u>“Valor de Referência”</u>	Significa: (A) o valor de mercado das Cotas 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, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em 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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 (IFIX); ou (B) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso as Cotas não atinjam o critério estabelecido no item “(A)” acima.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informações Cadastrais e Histórico do Fundo

Informações cadastrais do Fundo

Identificação	do	Fundo	O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo foi realizada por ato unilateral da Administradora, em 22 de junho de 2018, conforme Regulamento registrado perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.003.882, em 25 de junho de 2018.
Regulamento			O Regulamento vigente está registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.018.996, em 01 de fevereiro de 2019.
Registro na CVM			O registro de funcionamento do Fundo na CVM foi realizado em 25 de junho de 2018.
Auditor Independente			Grant Thornton Auditores Independentes, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, Conjunto 121 e 122 Torre 4, Cidade Monções, CEP 04571-000



Escriturador das Cotas

Diretor da Administradora responsável pela supervisão do Fundo

e devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.830.108/0001-65.

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.

Para fins do artigo 28, § 2º, da Instrução CVM 472, o Sr. Marcos Wanderley Pereira, brasileiro, casado, economista, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, Jardim Paulistano, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01.452-000, responsável direto pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo.

Histórico do Fundo

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu regulamento foram aprovados mediante deliberação por ato unilateral da Administradora, em 22 de junho de 2018, registrado perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.003.882, em 25 de junho de 2018.

O Regulamento vigente está registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.018.996, em 01 de fevereiro de 2019.

Foram ofertadas, no âmbito da Primeira Emissão até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, com valor unitário de subscrição de R\$ 100,00 (cem reais) na data da primeira integralização de Cotas, perfazendo o montante total de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão, em série única observada a possibilidade de realização de subscrição parcial com o cancelamento de saldo não colocado ao final do prazo de distribuição da primeira emissão, sendo a oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão regida pela Instrução CVM 476.

A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi automaticamente dispensada do registro previsto no artigo 19, I da Lei nº 6.385/76, junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisou os documentos relacionados à referida oferta pública de distribuição. Maiores informações a esse respeito podem ser obtidas junto a Administradora, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada “Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas” (página 115).



3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Base Legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como base legal a Lei nº 8.668 e a Instrução CVM 472.

Constituição, funcionamento e Prazo de Duração

A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu regulamento foram aprovados mediante deliberação por ato unilateral da Administradora, em 22 de junho de 2018, registrado perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.003.882, em 25 de junho de 2018.

O Fundo teve seu funcionamento autorizado pela CVM em 25 de junho de 2018. O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Público Alvo do Fundo

As Cotas da Primeira Emissão foram distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, sendo colocadas exclusivamente junto a Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM 476.

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, a cotas do Fundo serão negociadas no mercado secundário com os Investidores, assim considerado investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Administração

O Fundo é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

A Administradora, observadas as limitações impostas pelo Regulamento e demais disposições aplicáveis, tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, gerir o seu patrimônio, devendo realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, e praticar todos os demais atos necessários à administração do Fundo.

Os poderes listados acima são outorgados à Administradora pelos cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura pelo cotista do boletim de subscrição, mediante a assinatura pelo cotista do termo de adesão ao Regulamento do Fundo, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do Fundo no mercado secundário.

A Administradora transferirá ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

A Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência, lealdade ao Fundo e aos seus Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no seu Regulamento.

Para exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo:

- (a) Distribuição de cotas;
- (b) 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 integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- (c) Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (d) Formador de mercado para as cotas do Fundo.

A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (a) manutenção de departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (c) escrituração de Cotas;
- (d) custódia de ativos financeiros;

- (e) auditoria independente; e
- (f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

São obrigações e responsabilidades da Administradora, em conjunto com a Gestora do Fundo:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - a. não integram o ativo do Administrador;
 - b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d. não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a. os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

- b.** os livros de atas e de presenças das Assembleias Gerais;
 - c.** a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do Fundo;
 - d.** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - e.** o arquivo dos relatórios do Auditor Independente, e quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (iv)** celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (v)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi)** custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii)** manter custodiados no Custodiante, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) acima até o término do procedimento;
- (ix)** dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;
- (x)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi)** observar as disposições constantes do Regulamento e do Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e

(xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

Gestão

O Fundo possui gestão ativa e é gerido pela **JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, que realizará a gestão da carteira do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29, inciso VI da Instrução CVM 472.

A Gestora foi contratado pela Administradora, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo e de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários para integrar a carteira do Fundo.

São obrigações da Gestora aquelas acima descritas, dentre outras que lhe sejam impostas pelo Regulamento do Fundo, pela legislação e regulamentação aplicáveis, bem como aquelas assumidas no contrato firmado entre a Administradora e a Gestora.

Os custos relativos aos serviços da Gestora, serão pagos no valor e na forma como definidos no artigo 15, parágrafo 2º, do Regulamento do Fundo, sob a denominação específica de Taxa de Gestão.

Custódia

Os serviços de custódia são prestados pelo Administrador, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, conforme regulamentação aplicável.

Escrituração

As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, acima qualificado.

Substituição da Administradora e da Gestora

A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia, de seu descredenciamento nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigado a:

- (a) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Aplicar-se o item “b” mencionado acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do Fundo.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral acima mencionada, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida acima.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

Nas hipóteses de destituição da Administradora pela Assembleia Geral ou de sua renúncia ou no caso de liquidação extrajudicial, referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger nova Administradora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

A Gestora será substituída nos seguintes casos:

- a)** renúncia de suas funções;
- b)** destituição pela Administradora, em caso de descumprimento das obrigações de Gestora previstas no Regulamento do Fundo, na legislação ou regulamentação, ou ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços, não sanadas em 15 (quinze) dias contados da notificação a esse respeito, ou em outro prazo de cura específico; ou
- c)** por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

Em qualquer das hipóteses acima, a Administradora convocará Assembleia Geral de Cotistas, para que seja eleito a nova gestora do Fundo.

A Gestora permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito nova Gestora do Fundo.

Enquanto uma nova gestora não for indicada e aprovada pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e (ii) a Administradora poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas a Gestora, em relação aos imóveis que compoñham o portfólio do Fundo.

Restrições às operações do Fundo

É vedado à Administradora e à Gestora, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimo;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (i) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e 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, o Gestor, ou o consultor especializado (se houver) entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

(j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

(l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(m) 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

(n) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 2º. A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Artigo 2º. É vedado, ainda, ao Administrador ou Gestor:

(a) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios

de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

(b) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Demonstrações Financeiras

O Fundo terá escrituração contábil destacada daquela relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis e serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

O exercício do Fundo terá duração de 01 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos integrantes da carteira do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

As demonstrações financeiras e Informes Mensais/Trimestrais/Anuais do Fundo, estão incorporados por referência a este Prospecto e podem ser acessadas através dos links abaixo:

Demonstrações financeiras:

Período de 17 de dezembro de 2018 a 30 de junho de 2019:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=61623>

Informe Anual:

Período até 30 de junho de 2019:



<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=60186>

Informe Trimestral:

Encerramento do Trimestre em 30 de junho de 2019:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=56483>

Informe Mensal:

Período de setembro/2019

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=61706>

Período de agosto/2019

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=59685>

Período de julho/2019

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=61432>

Período de junho/2019

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=54308>

Período de maio/2019

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=51607>

Período de abril/2019

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=49048>



Período de março/2019

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=46382>

Período de fevereiro/2019

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=43706>

Período de janeiro/2019

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=42185>

Objetivo de Investimento e Política de Investimento

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez buscando proporcionar aos Cotistas, em regime de melhores esforços, uma rentabilidade superior à Rentabilidade Alvo, fundamentalmente a partir dos ganhos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez.

Uma vez que o número total de Cotas, descrito no Parágrafo 1º acima, for integralmente subscrito, o Administrador poderá convocar a Assembleia Geral de Cotistas para propor a emissão de novas cotas especificando um novo número máximo de cotas que podem ser emitidas ou o valor total a ser emitido.

O Fundo deverá observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação específica, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pela Administradora por indicação da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista

uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando fundamentalmente auferir ganhos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez.

O Fundo poderá investir nos Ativos Alvo dos seguintes tipos:

- a) Certificados de Recebíveis Imobiliários; e
- b) Letras de Crédito Imobiliário ;
- c) Letras Hipotecárias ;
- d) cotas de Fundo de Investimento Imobiliário;
- e) cotas de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios;
- f) Debêntures;
- g) Letra Imobiliária Garantida; e
- h) quaisquer outros ativos permitidos nos termos da regulamentação em vigor.

São considerados Ativos de Liquidez os seguintes:

- a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e
- b) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária.

Observados os critérios estabelecidos no seu Regulamento, o Fundo poderá adquirir os Ativos Alvos independentemente de prévia autorização dos cotistas, conforme opinião da Gestora e

implementação pela Administradora.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada oferta de Cotas para o enquadramento da sua carteira nos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, conforme estabelecido na sua Política de Investimento.

Caso o Fundo não enquadre sua carteira nos prazos acima estabelecidos, a Administradora convocará Assembleia Geral de Cotistas para deliberação com relação às medidas necessárias para o enquadramento. Na impossibilidade de deliberação em Assembleia, seja por impossibilidade de instauração ou por falta de quórum, a Administradora poderá, conforme orientação da Gestora, a seu critério, realizar amortização de principal aos investidores a fim de enquadrar a carteira.

Características das Cotas do Fundo

O Fundo realizou a distribuição pública da Primeira Emissão de Cotas, composta por até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, pelo valor unitário na Data de Emissão de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM 476.

A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi encerrada em 02 de outubro de 2019, sendo que, até a data de encerramento da oferta, foram subscritas 505.572,4000 Cotas e integralizadas 505.572,4000 Cotas, cujo o valor unitário na data da emissão foi de R\$ 100,00 (cem reais).

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

O Fundo mantém contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emite extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

A cada cota corresponde um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. De acordo com o



disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

O titular de cotas do Fundo:

- (a) não poderá exercer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Não há taxa de ingresso ou taxa de saída no Fundo.

Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.

Não há limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único investidor.

Caso haja Cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, inscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo invista, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

Não obstante a destinação exclusiva à Investidores Profissionais no âmbito da oferta das Cotas do Fundo, as Cotas serão negociadas no mercado secundário com investidores em geral, a partir da apresentação do presente Prospecto, conforme permissão prevista no §2º do art. 15 da Instrução CVM 476.

Emissão de Novas Cotas

A Administradora está autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pela Gestora, a emitir novas cotas do Fundo para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos

Imobiliários, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral e alteração no Regulamento, desde que observadas as características abaixo, devendo, ainda, observar o disposto nos parágrafos 1º a 9º do artigo 36 do Regulamento, abaixo reproduzido.

O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo será de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), desde que assegurado aos atuais Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo a ser fixado no respectivo instrumento de deliberação do Administrador, que não poderá ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

Se assim aprovado pela Administradora no ato pelo qual aprovar a nova emissão, o montante total da oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas objeto da oferta (“Lote Suplementar”), nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o montante total da oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da Administradora, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pela Gestora (“Lote Adicional”), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As cotas do Lote Suplementar e as cotas do Lote Adicional objeto da oferta serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

No ato da subscrição o subscritor assinará o boletim de subscrição. Será admitido o direito de subscrição de sobras das cotas objeto da oferta, caso assim permitido pela regulamentação aplicável.

A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional ou em Ativos Alvo, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante. As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis a Administradora, as quais serão alocadas pela Administradora em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição. A integralização



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

As cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

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

Uma vez que o número total de Cotas, em montante equivalente a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), for integralmente subscrito, o Administrador poderá convocar a Assembleia Geral de Cotistas para propor a emissão de novas cotas especificando um novo número máximo de cotas que podem ser emitidas ou o valor total a ser emitido.

Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros. Adicionalmente, as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo em vista: (i) o 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; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

Negociação das Cotas

As Cotas são negociadas em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

Política de Distribuição de Resultados

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério do Administrador, distribuir aos Cotistas, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. Os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês anterior.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará (i) a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, (ii) a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e (iii) o valor a ser pago por Cota.

Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

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

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento do Fundo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, salvo se este Regulamento dispuser sobre a aprovação da emissão pelo Administrador conforme o inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08;

- (v) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- (vii) salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (ix) eleição e destituição do Representante dos Cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso (ix), da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xii) alteração da Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais de que trata os incisos (a) e (b) acima deverão ser determinados com base no

número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por *50uórum* qualificado.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita por correspondência enviada diretamente para cada Cotista, por correio eletrônico.

A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

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

A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

(a) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e

(b) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais

extraordinárias.

Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante 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.

O pedido de que trata o dispositivo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

O percentual de que trata o dispositivo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o disposto acima artigo, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso (v), alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso (vi) da Instrução CVM nº 472/08, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral.

Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger Representante dos Cotistas, as

informações de que trata o disposto acima incluem:

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Caso Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do parágrafo 4º do artigo 19 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos acima deste artigo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo 5º do artigo 19 da Instrução CVM nº 472/08, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo primeiro do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formal, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as Assembleias Gerais, bem como deverão ser observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos (i) e (ii) da Instrução CVM nº 472/08.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (a) acima.

O Administrador que receber a solicitação de que trata o disposto acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Nas hipóteses previstas no 0 acima, o Administrador pode exigir:

- (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

É vedado ao Administrador:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o 0 acima;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

- (iii)** condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (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; e
- (f)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- (i)** os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (a) a (d) acima;
- (ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii)** todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para

a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou o consultor especializado (se houver) dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do consultor especializado (se houver) ou de pessoas a eles ligadas;
- (ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o consultor especializado (se houver) ou pessoas a eles ligadas;
- (iii)** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado (se houver), uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv)** a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor especializado (se houver), para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e
- (v)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do consultor especializado (se houver) ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Dissolução e Liquidação do Fundo

A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação da maioria dos Cotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar a dissolução do Fundo e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre Cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do Fundo, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a dissolução.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente 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.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos eventuais pagamentos 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.

Após a partilha tratada nos dispositivos acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

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;
 - b. o comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, todas as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Alteração de Tratamento Tributário

A Lei 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (i) Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (ii) Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista acima, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição.

De acordo com o Parágrafo único do Artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 dezembro de 2004, conforme alterada, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o



Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Foro

Nos termos do Regulamento, foi eleito o foro da Cidade do São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.

(O restante da página foi intencionalmente deixada em branco)



4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estratégia de Investimento

Visão Geral

Com a administração realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e gestão pela JPP Capital Gestão de Recursos Ltda., o Fundo conta com o *know-how*, a *expertise* e os elementos necessários para a formação de uma excelente carteira de Ativos.

Estratégia de Investimento do Fundo

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente por meio de investimentos nos Ativos Alvo, sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos Ativos de Liquidez, conforme definidos no artigo 5 e seguintes do Regulamento.

Os recursos do Fundo serão aplicados, conforme a opinião e indicação da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando fundamentalmente auferir ganhos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez.

O Fundo poderá investir nos Ativos Alvo dos seguintes tipos:

- a) Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- b) Letras de Crédito Imobiliário ;
- c) Letras Hipotecárias ;
- d) cotas de Fundo de Investimento Imobiliário;

- e) cotas de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios;
- f) Debêntures;
- g) Letra Imobiliária Garantida; e
- h) quaisquer outros ativos permitidos nos termos da regulamentação em vigor.

São considerados Ativos de Liquidez os seguintes:

- a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e
- b) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária.

Descrição dos Ativos do Fundo

Os recursos do Fundo foram aplicados pela Gestora nos seguintes Ativos Imobiliários:

1. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 26ª SÉRIE DA 5ª EMISSÃO DA GAIA SECURITIZADORA S.A.

1. QUANTIDADE

3.734 (três mil, setecentos e trinta e quatro) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 26ª Série da 5ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.587.384/0001-30.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

Planner Trustee DTVM Ltda.

3. LASTRO

Créditos Imobiliários oriundos da locação de lajes corporativas.

4. GARANTIAS

Fiança

Alienação Fiduciária de Cotas; e

Alienação Fiduciária de Imóvel.

5. ATUALIZAÇÃO

IGP-M/FGV

6. JUROS

8,19% a.a

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 333.555,00 (trezentos e trinta e três mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais)

8. DATA DE EMISSÃO

14 de junho de 2012

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO

23 de setembro de 2019

10. PRAZO

248 (duzentos e quarenta e oito) meses

2. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 135ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

1. QUANTIDADE

3.000 (três mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 135ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

3. LASTRO

Créditos Imobiliários oriundos de Contratos de Locação celebrados entre a Aracaju Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.333.406/0001-99 e os respectivos locatários.

4. GARANTIAS

Fiança;

Coobrigação;

Alienação Fiduciária de Imóveis; e

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

5. ATUALIZAÇÃO

CDI

6. JUROS

1,50% a.a.

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 1.000,00 (mil reais)

8. DATA DE EMISSÃO

22 de março de 2019

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO

12 de julho de 2019

10. PRAZO

126 (cento e vinte e seis) meses

3. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 34ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.**1. QUANTIDADE**

2.575 (dois mil quinhentos e setenta e cinco) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 34ª Série da 1ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

3. LASTRO

Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures emitidas pelas Hesa 37 - Investimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.607.778/0001-38, pela Hesa 67 Investimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.520.698/0001-01, Hesa 112 Investimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.856.844/0001-18, Hesa 122 – Investimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJE/ME sob o nº 13.199.418/0001-11, Hesa 123 – Investimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.229.241/0001-11 e Hesa 196 – Investimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.806.903/0001-25.

4. GARANTIAS

Fiança;

Alienação Fiduciária de Imóveis;

Alienação Fiduciária de Ações;

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

Fundo de Reserva;

Fundo de Despesas; e

Fundo de Complemento de Aluguel.

5. ATUALIZAÇÃO

IPCA/IBGE

6. JUROS

7,50% a.a

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 1000,00610688 (mil reais e seiscentos e dez mil, seiscentos e oitenta e oito centésimos de milionésimos de centavo)

8. DATA DE EMISSÃO

31 de maio de 2019

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO

27 de junho de 2019

10. PRAZO

192 (cento e noventa e dois) meses

4. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

1. QUANTIDADE

65 (sessenta e cinco) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

3. LASTRO

Créditos Imobiliários oriundos de Cédulas de Crédito Bancário emitidas pela Melnick Even

Camélia Empreendimento Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº , Melnick Even Carnaúba Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.044.491/0001-42 e Frizzo Melnick Even Reserva do Lado Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.967.374/0001-13.

4. GARANTIAS

Aval; e

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

5. ATUALIZAÇÃO

IPCA/IBGE

6. JUROS

8,90% a.a.

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 50.021,11334056

8. DATA DE EMISSÃO

06 de outubro de 2017

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO

17 de dezembro de 2018

10. PRAZO

180 (cento e oitenta) meses

5. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 15ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

1. QUANTIDADE

3.000 (três mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

3. LASTRO

Créditos Imobiliários oriundos das Cédulas de Crédito Bancário emitidas pelo Cláudio Henrique de Santi, inscrito no CPF/ME sob o nº 084.671.648-83, Luis Carlos de Santi, inscrito no CPF/ME sob o nº 088.973.748-75, João Bosco de Santi, inscrito no CPF/ME sob o nº 054.149.508-90, Cláudia Aparecida Pizzi de Santi, inscrita no CPF/ME sob o nº 138.839.048-56, Eleusa Cristina Malvestio de Santio, inscrita no CPF/ME sob o nº 098.850.758-79 e Valéria Arjona de Santi, inscrita no CPF/ME sob o nº 122.396.108-75.

4. GARANTIAS

Aval;

Alienação Fiduciária de Imóvel; e

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

5. ATUALIZAÇÃO

CDI

6. JUROS

4,00% a.a.

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 1.000,00 (mil reais)

8. DATA DE EMISSÃO

31 de janeiro de 2019

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO

12 de fevereiro de 2019

10. PRAZO

59 (cinquenta e nove) meses

6. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 13ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

1. QUANTIDADE

2.252 (dois mil duzentos e cinquenta e dois) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

3. LASTRO

Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Venda e Compra dos lotes devidos pelos devedores à Melnick Even Mogno Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.072.478/0001-05 e as Cédulas de Crédito Bancário emitidas pela Melnick Even Carnauba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.044.491/0001-42, Melnick Even Fuchsia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.910.797/0001-05 e a Melnick Even Brilhante Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.237.072/0001-36.

4. GARANTIAS

Aval;
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
Alienação Fiduciária de Imóveis;
Fiança; e
Alienação Fiduciária de Unidades.

5. ATUALIZAÇÃO

IPCA

6. JUROS



9,00% a.a.

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 1.000,00 (mil reais)

8. DATA DE EMISSÃO

27 de fevereiro de 2019

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO

27 de março de 2019

10. PRAZO

180 (cento e oitenta) meses

7. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 16ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

1. QUANTIDADE

3.000 (três mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

3. LASTRO

Créditos Imobiliários oriundos da Cédula de Crédito Bancário nº FAPA2604/19 emitida pela Construtora San Remo Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 75.982.058/0001-87.

4. GARANTIAS

Aval;

Alienação Fiduciária de Imóveis;

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

Fundo de Liquidez;



Fundo de Despesas; e
Fundo de Reserva.

5. ATUALIZAÇÃO

IPCA

6. JUROS

9,00% a.a.

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 1.000,00 (mil reais)

8. DATA DE EMISSÃO

26 de abril de 2019

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO

17 de maio de 2019

10. PRAZO

60 (sessenta) meses

8. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 17ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

1. QUANTIDADE

394 (trezentos e noventa e quatro) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

3. LASTRO

Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Comercialização de Unidades da Fibra MZM Diadema Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.445.340/0001-78, SEI Incorporação e Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.033.729/0001-39, Helbor Empreendimentos S.A. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 49.263.189/0001-02 e Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construção, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.156.098/0001-24.

4. GARANTIAS

Alienações Fidejussórias de Imóveis.

5. ATUALIZAÇÃO

IGP-M

6. JUROS

6,68% a.a.

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 8.023,52 (oito mil, vinte e três reais e cinquenta e dois centavos)

8. DATA DE EMISSÃO

15 de maio de 2019

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO

07 de junho de 2019

10. PRAZO

174 (cento e setenta e quatro) meses

9. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 18ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

1. QUANTIDADE

170 (cento e setenta) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª Série da 1ª Emissão

da Ourinvest Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

3. LASTRO

Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Comercialização de Unidades da Fibra MZM Diadema Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.445.340/0001-78, SEI Incorporação e Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.033.729/0001-39, Helbor Empreendimentos S.A. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 49.263.189/0001-02 e Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construção, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.156.098/0001-24.

4. GARANTIAS

Alienações Fideiúrgicas de Imóveis.

5. ATUALIZAÇÃO

IGP-M

6. JUROS

10,00%

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 2.359,86 (dois mil, trezentos e cinquenta e nove reais e oitenta e seis centavos)

8. DATA DE EMISSÃO

15 de maio de 2019

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO

07 de junho de 2019

10. PRAZO

174 (cento e setenta e quatro) meses

10. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 20ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

1. QUANTIDADE

4.341 (quatro mil, trezentos e quarenta e um) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

3. LASTRO

Créditos Imobiliários oriundos da Cédula de Crédito Bancário nº FP1906/19 emitida pela Tecnisa S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.065.557/0001-12.

4. GARANTIAS

Alienação Fiduciária de Quotas;
Fundo de Despesas; e
Fundo de Reserva.

5. ATUALIZAÇÃO

IPCA

6. JUROS

7,00% a.a.

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 1.000,00 (mil reais)

8. DATA DE EMISSÃO

16 de junho de 2019

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO

22 de julho de 2019

10. PRAZO

60 (sessenta) meses

11. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 32ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA SSCI SECURITIZADORA S.A.**11. QUANTIDADE**

2 (dois) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Série da 1ª Emissão da SSCI Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.568.683/0001-80.

12. AGENTE FIDUCIÁRIO

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

13. LASTRO

Créditos Imobiliários oriundos de promessa de venda e compra dos lotes dos empreendimentos denominados Caruaru, Luar da Barra, Luar de Cajazeiras, Luar de Santana, desenvolvidos nas cidades de Caruaru (PE), Barra dos Coqueiros (SE), Cajazeiras (PB) e Santana do Ipanema (AL).

14. GARANTIAS

Subordinação;

Alienação Fiduciária de Quotas;

Fiança;

Fundo de Reserva;

Fundo de Obras;

Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva; e

Aval.

15. ATUALIZAÇÃO

IPCA/IBGE

16. JUROS

10,00% a.a

17. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 154.789.25550000 (cento e cinquenta e quatro mil, setecentos e oitenta e nove reais, vinte e cinco centavos)

18. DATA DE EMISSÃO

06 de fevereiro de 2017

19. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO

07 de janeiro de 2019

20. PRAZO

104 (cento e quatro) meses

12. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 120ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A.**1. QUANTIDADE**

24 (vinte e quatro) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 120ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

3. LASTRO

Créditos Imobiliários oriundos de Contratos de Venda e Compra de lotes, do empreendimento Jardim dos Coqueiros, desenvolvido na modalidade de loteamento e localizado no Município de Barretos/SP.

4. GARANTIAS

Subordinação;
Alienação Fiduciária de Imóvel;
Fundo de Contingência;
Fundo de Despesas; e
Regime Fiduciário.

5. ATUALIZAÇÃO

IGP-M/FGV

6. JUROS

9% a.a.

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 100.046,62 (cem mil, quarenta e seis reais e sessenta e dois centavos)

8. DATA DE EMISSÃO

28 de dezembro de 2017

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO

16 de janeiro de 2019

10. PRAZO

178 (cento e setenta e oito) meses

13. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 176ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A.**1. QUANTIDADE**

3.550 (três mil, quinhentos e cinquenta) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 176ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

3. LASTRO

Créditos Imobiliários oriundos da Cédula de Crédito Bancário nº FP031218, emitida pela Guerini Planejamentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.356.568/0001-10.

4. GARANTIAS

Subordinação;

Aval;

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

Alienação Fiduciária de Imóveis;

Fundo de Despesas; e

Fundo de Reserva.

5. ATUALIZAÇÃO

Taxa DI

6. JUROS

7,4424%

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 1.000,00 (mil reais)

8. DATA DE EMISSÃO

03 de dezembro de 2018

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO

19 de dezembro de 2018

10. PRAZO

72 (setenta e dois) meses

14. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 210ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

1. QUANTIDADE

5.000 (cinco mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 176ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.

3. LASTRO

Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures emitidas pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.118.230/0001-52.

4. GARANTIAS

Alienação Fiduciária de Imóveis; e
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

5. ATUALIZAÇÃO

Taxa DI

6. JUROS

3,50% a.a.

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 1.000,00 (mil reais)

8. DATA DE EMISSÃO

20 de maio de 2019

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO

12 de junho de 2019

10. PRAZO

72 (setenta e dois) meses

15. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 219ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A.**1. QUANTIDADE**

6.000 (seis mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 176ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

3. LASTRO

Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures emitidas pela Even Construtora e Incorporadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.470.988/0001-65.

4. GARANTIAS

Alienações Fiduciárias de Imóveis;

Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios e os recursos de Cash Collateral;

Fundo de Despesas; e

Fundo de Despesas Condomínio.

5. ATUALIZAÇÃO

IPCA

6. JUROS

1,50% a.a

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 1.000,00 (mil reais)

8. DATA DE EMISSÃO

02 de agosto de 2019

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO

29 de agosto de 2019

10. PRAZO

48 (quarenta e oito) meses

16. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 142ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

1. QUANTIDADE

142 (cento e quarenta e dois) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

Vórtx Distribuidora de Título e Valores Mobiliários Ltda.

3. LASTRO

Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures emitidas pela Inter Construtora e Incorporadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.611.768/0001-76.

4. GARANTIAS

Subordinação;

Fiança;

Alienação Fiduciária de Quotas;

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e

Alienação Fiduciária de Imóvel.

5. ATUALIZAÇÃO

IPCA/IBGE

6. JUROS

8,25% .a.a.

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 1.101 (mil cento e um reais)

8. DATA DE EMISSÃO

05 de abril de 2018

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO

23 de setembro de 2019

10. PRAZO

36 (trinta e seis) meses

17. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA VERT SECURITIZADORA S.A.

1. QUANTIDADE

4.000 (quatro mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Série da 1ª Emissão da SSCI Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.568.683/0001-80.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

Vórtx Distribuidora de Título e Valores Mobiliários Ltda.

3. LASTRO

Créditos Imobiliários oriundos da aquisição de imóveis comerciais, bem como de suas locações.

4. GARANTIAS

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e
Alienação Fiduciária de Imóvel.

5. ATUALIZAÇÃO



Não há.

6. JUROS

Taxa DI + 1,50%

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 1.000,00 (mil reais)

8. DATA DE EMISSÃO

01 de agosto de 2019

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO

16 de agosto de 2019

10. PRAZO

4.402 (quatro mil, quatrocentos e dois) dias Contados da Data de Emissão.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, composição da Carteira do Fundo e aos fatores de risco aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos, incluindo, aqueles descritos a seguir.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

Riscos Referentes à Oferta Pública:

- I. **Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta Pública:** O início da negociação das Cotas objeto da Oferta Pública na B3 ocorrerá apenas no 1º Dia Útil do mês subsequente à data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta Pública. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

- II. **Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta Pública:** A participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta Pública poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O Administrador ou o Gestor não têm como garantir que a aquisição das Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

- III. **Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Primeira Emissão:** A primeira distribuição de Cotas do Fundo pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o montante mínimo, equivalente à R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM. Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo. Adicionalmente, caso seja atingido o montante mínimo, mas não seja atingido o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), o Fundo terá menos recursos para investir nos Ativos Imobiliários, o que pode impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico bem como ao Fundo e o seu Setor de Atuação:

- I. **Riscos em Decorrência do Ambiente Macroeconômico:** O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicarão aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:
- política monetária, cambial e taxas de juros;
 - políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
 - greve de portos, alfândegas e receita federal;

- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

- II. **Risco de Mercado dos Ativos de Liquidez e dos Ativos Alvo:** Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.
- III. **Risco de Crédito:** As obrigações decorrentes aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

- IV. **Risco Relacionados à Liquidez:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo terem dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação na BM&FBOVESOA. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- V. **Risco de Mercado das Cotas do Fundo:** Considerando que o investimento em fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.
- VI. **Risco Tributário:** Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas

operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, de forma que, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas.

- VII. **Risco de Concentração da Carteira do Fundo:** O Fundo poderá investir em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, observados os limites previstos no Regulamento, podendo a carteira do Fundo, em alguns casos, estar concentrada em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez de responsabilidade de poucos devedores. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Ativo de Liquidez em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.
- VIII. **Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários:** Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado no Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.
- IX. **Risco Operacional:** Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para

com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

- X. **Risco de Governança:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.
- XI. **Risco Relacionado ao Mercado Imobiliário:** O Fundo investirá em direitos creditórios relacionados a imóveis, os quais estão sujeitos aos riscos a seguir elencados que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas do Fundo.
- XII. **Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento:** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, conforme a gestão do Administrador, em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Adicionalmente, cumpre destacar que a Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador.

A RENTABILIDADE ALVO SERÁ CONSIDERADA COMO MERO PARÂMETRO PARA A RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DO SEU REGULAMENTO, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR EM ALCANÇAR OU REPRODUZIR A RENTABILIDADE ALVO PARA AS COTAS DO FUNDO.

- XIII. **Risco de Concentração de Propriedade de Cotas:** Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.
- XIV. **Risco de Diluição:** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.
- XV. **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 Alvo e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais e etc. 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. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

- XVI. **Risco do Prazo:** Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor.
- XVII. **Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez:** O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos 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.
- XVIII. **Risco de Desapropriação e de Sinistro:** Dado que o Fundo investe em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis ou que ainda pode ser titular de imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um Ativo Alvo,

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

- XIX. **Risco de Liquidação Antecipada do Fundo:** O Fundo poderá ser objeto de liquidação antecipada conforme deliberado pela Assembleia Geral. Nesse caso, os recursos do Fundo podem ser insuficientes para pagamento aos Cotistas, podendo os Cotistas sofrer prejuízos patrimoniais.
- XX. **Risco das Contingências Ambientais:** Dado que o Fundo investe em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis ou que ainda pode ser titular de imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um Ativo Alvo, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.
- XXI. **Risco Relativo à Atividade Empresarial:** É característica das locações, cujos direitos creditórios são vinculados a Ativos Alvo do Fundo, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que

alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis aos quais estão vinculados os direitos creditórios objeto do Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações.

- XXII. **Risco Jurídico:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- XXIII. **Risco Regulatório:** 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 monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, 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.
- XXIV. **Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos Alvo:** O investimento nos Ativos Alvo 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 atreladas aos Ativos Alvo, especialmente às LCI e LIG, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



6. TRIBUTAÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO

Regras de Tributação do Fundo

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

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

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

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se

manter o Fundo com a isenção prevista acima; já quanto à alínea “b” citada acima, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

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

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei n.º 12.024/09. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os FII são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de

recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668, da Lei nº 9.779, da Instrução CVM 472 e demais regras aplicáveis.

A Instrução CVM 472 estabeleceu que caso um fundo imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555.

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

Para possuir tal benefício tributário, o Fundo deve:

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

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Taxa de Administração. Pela administração do Fundo, nos termos do Art. 22 do Regulamento do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as outras atividades descritas no Regulamento, o Fundo pagará ao Administrador, pela prestação dos serviços, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente uma remuneração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Taxa de Administração"). O valor mínimo mensal cobrado pelo Fundo no 12º (décimo segundo) mês de atividade, será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início da atividade do Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal, em nenhuma hipótese, não poderá ser superior a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento), do Patrimônio Líquido do Fundo ("Taxa Máxima"). Caso o valor mínimo mensal supere a Taxa Máxima, a Taxa de Gestão será diminuída de forma proporcional para que o valor mínimo mensal respeite o limite da Taxa Máxima. Caso o Fundo passe a integrar índices de mercado, será devida a Taxa de Administração no montantes de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor de mercado das cotas do Fundo.

A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditorias, fiscalização ou assessoria legal ao Fundo, entre outros, bem como os serviços de custódia qualificada.

Taxa de Gestão. Pelos serviços de gestão previstos no Regulamento do Fundo, o Gestor fará jus a uma remuneração equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo ("Taxa de Gestão"), observada a possibilidade de diminuição da Taxa de Gestão para eventual adequação à Taxa Máxima, conforme previsto acima.

Taxa de Controladoria. Pela prestação dos serviços de controladoria, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo, escrituração e custódia dos Ativos Alvos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, o Administrador fará jus a uma remuneração adicional de, no mínimo, R\$ 2.000,00 (dois mil reais) ao mês, atualizado anualmente pela variação acumulada do IGPM a partir da data do Regulamento, observado um custo adicional por cotista, conforme tabela abaixo:

De	Até	Valor por Cotista (R\$)
1	2.000	1,40
2.000	10.000	0,95
>	10.000	0,40

Os valores acima serão acrescidos ainda de: (i) R\$5,00 (cinco reais) por envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa); (ii) R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador; e (iii) custo individual de R\$ 5,00 (cinco reais), acrescido de custos de postagens para o envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente; e (iv) custo adicional mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por classe de Cotas (a partir da 3ª classe).

Taxa de Performance. A Taxa de Performance será cobrada com base no resultado do Fundo, considerando-se a valorização do Patrimônio Líquido do Fundo, acrescidos dos rendimentos distribuídos aos cotistas, conforme disciplinado neste Regulamento e na legislação em vigor. Uma vez que a soma da valorização do Patrimônio do Fundo acrescido ao montante distribuído de rendimentos aos cotistas for superior à Rentabilidade Alvo, será devida a Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será devida semestralmente e paga no 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, sendo calculada para cada Período de Referência e com base na seguinte fórmula:

$$TP = (P_{\text{Bruto}} - P_{\text{benchmark}}) * 20\%$$

Sendo que,

$P_{bruto} = Patual + Distribuição \text{ de Rendimentos} - Integralizações$

$P_{benchmark} = (Cota \text{ Benchmark} * Quantidade)$

$Cota \text{ Benchmark} = Cota \text{ Base} * Rentabilidade \text{ Alvo}$

$$Rentabilidade \text{ Alvo} = \prod_{i=1}^n \frac{IMA-B5 \text{ Total}_{d0} * (0,5\% + 1)^{\left(\frac{1}{252}\right)}}{IMA-B5 \text{ Total}_{d-1} \left(\frac{1}{252}\right)}$$

Onde,

TP é a Taxa de Performance;

Pbruto é o patrimônio bruto incluindo os rendimentos e excluindo as integralizações;

Patual é a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades e provisões, mais TP acumulada no período;

Quantidade é a quantidade de cotas resultante da integralização;

Distribuição de Resultado conforme descrito no Capítulo XV;

Integralizações conforme previsto no Suplemento e, quando for o caso, na aprovação das novas emissões de Cotas.

Pbenchmark é o patrimônio base corrigido pelo benchmark;

Cota Benchmark é a cota base corrigida pela Rentabilidade Alvo;

Cota Base é a cota do dia da aplicação ou da última performance devida;

Rentabilidade Alvo é a variação acumulada do IMA-B 5 acrescido de 0,50%a.a. entre a Data Base e a data de cálculo;

Data Base é o dia da aplicação ou da última Taxa de Performance cobrada;

IMA-B 5 é um índice divulgado pela ANBIMA, composto pelos títulos atrelados ao IPCA, através do seu site (<http://portal.anbima.com.br/informacoes-tecnicas/indices/ima/Pages/resultados-e-carteras.aspx>);

d0 é o dia referente a divulgação mais recente do IMA-B 5;

d-1 é o dia anterior a divulgação mais recente do IMA-B 5.

Auditoria Independente. Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à uma remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo



ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Demais Prestadores de Serviços. Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando, ao Avaliador, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

Demais Taxas. Não serão cobradas taxa de ingresso ou taxa de saída.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. PERFIL DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DO COORDENADOR LÍDER



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Perfil do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora

A atividade de administração do Fundo é realizada pela Administradora, as atividades de gestão do Fundo serão realizadas pela Gestora, enquanto as atividades de distribuição das Cotas foram realizadas pelo Coordenador Líder.

Sobre a Administradora:

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade limitada, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01.452-000, no bairro Jardim Paulistano, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.

A Vórtx foi autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 550/15 em 08 de janeiro de 2016 por meio do Ato Declaratório nº 14.820; a realizar custódia de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 542/13 em 30 de agosto de 2016 por meio do Ato Declaratório nº 15.208; e a realizar escrituração de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 543/13 em 07 de dezembro de 2016 por meio do por meio do Ato Declaratório nº 15.382.

Sobre a Gestora

O Fundo é gerido pela **JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 287, 6º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.516.035/0001-20, contratado nos termos do Contrato de Gestão. O Gestor é instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11763, de 20 de junho de 2011.

A JPP Capital é uma gestora de recursos ligada ao Grupo JPP que atua na Gestão de Recursos de Terceiros e Assessoria Financeira Imobiliária. Iniciaram suas atividades em 2012



sob um grupo de executivos com ampla experiência e destacada atuação no mercado financeiro.

A tradição do grupo na área financeira permitiu que a JPP Capital aliasse a experiência do mercado imobiliário com o expertise em crédito e project finance.

Sobre o Coordenador Líder:

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade limitada, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01.452-000, no bairro Jardim Paulistano, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.

A Vórtx foi autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 550/15 em 08 de janeiro de 2016 por meio do Ato Declaratório nº 14.820; a realizar custódia de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 542/13 em 30 de agosto de 2016 por meio do Ato Declaratório nº 15.208; e a realizar escrituração de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 543/13 em 07 de dezembro de 2016 por meio do por meio do Ato Declaratório nº 15.382.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informações Sobre as Partes

Administradora

A Administradora é a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Para informações sobre a Administradora, ver Seção “Perfil da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder” deste Prospecto (página 101).

Coordenador Líder

O Coordenador Líder é a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Para informações sobre o Coordenador Líder, ver Seção “Perfil da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder” deste Prospecto (página 102).

Gestora

A Gestora do Fundo é a **JPP CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA.**

Para informações sobre a Gestora, ver Seção “Perfil da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder” deste Prospecto (página 101).

Custodiante

O Custodiante é o **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Auditor Independente

O Auditor Independente é a **Grant Thornton Auditores Independentes**

Relacionamento da Administradora/Custodiante com a Gestora

A Administradora/ Custodiante não possui relação societária com a Gestora e o relacionamento existente entre estes, consiste na prestação dos seguintes serviços:

- (i) a Administradora/Custodiante atua na qualidade de administrador/custodiante de cotas de fundos de investimento administrados pela Gestora;
- (ii) a Gestora atua na qualidade de gestor de fundos de investimento administrados pela Administradora, sendo que, atualmente, a Gestora atua na qualidade de gestor de alguns fundos de investimento administrados pela Administradora. Para maiores informações acessar: <http://www.jpccapital.com.br/gestao-de-recursos/>; e
- (iii) a Administradora/Custodiante presta os serviços de custódia financeira de ativos de fundos de investimento geridos pela Gestora, nos termos de contratos de custódia devidamente assinados e registrados, sendo que, atualmente, a Administradora/Custodiante presta os serviços de custódia financeira de ativos em diversos fundos de investimento geridos pela Gestora. Para maiores informações acessar a página da Administradora: <https://www.vortex.com.br/investidor/fundos-investimento>

Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, a Administradora presta os serviços de Coordenados Líder, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento da Gestora com o Coordenador Líder

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, não existe entre as partes qualquer forma de relação.

Relacionamento da Administradora/Custodiante com o Auditor Independente

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, o Auditor Independente presta serviços de auditoria em outros fundos de investimento administrados pela Administradora, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, o Auditor Independente presta serviços



de auditoria em outros fundos de investimento geridos pela Gestora, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Composição e Participação dos Cotistas do Fundo

Na data deste Prospecto, a composição e participação dos Cotistas é a seguinte:

Nº	Classificação dos Cotistas	Quantidade de Cotistas	Quantidade de Cotas Subscritas	Valor da Subscrição
1	Pessoas Físicas	35	107.554,0000	R\$ 10.755.400,00
2	Clubes de Investimento			
3	Fundos de investimento	9	398.018,4000	R\$ 39.801.040,00
4	Entidades de previdência privada			
5	Companhias seguradoras			
6	Investidores estrangeiros			
7	Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição das Cotas			
8	Instituições financeiras ligadas a Administradora e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas			
9	Demais instituições financeiras			
10	Demais pessoas jurídicas ligadas a Administradora e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas			
11	Demais pessoas jurídicas			

12	(a) Administradores ou acionistas controladores da Administradora e/ou dos participantes do consórcio de distribuição das Cotas, (b) vinculada à Oferta, ou (c) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) e (b) acima.	-	-	-
13	Outros (especificar)			
	TOTAL	44	505.572,4000	R\$ 5.055.740,00



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



11. ATENDIMENTO AOS COTISTAS



ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas

Para maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos investidores na CVM ou na B3 apenas para consulta e reprodução.

Administradora e Coordenador Líder

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202 Jardim Paulista, São Paulo – SP, CEP 01.452-000

At.: Marcos Wanderley Tel.: (11) 3030-7177

Correio Eletrônico: admfundos@vortex.com.br /
juridicofundos@vortex.com.br

Website: www.vortex.com.br

Gestora

JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Paulista, nº 287, 6º andar, Bela Vista

São Paulo - SP

At.: Sr. Joaquim Kokudai

Tel.: (11) 2187-1497

E-mail: contato@jppcapital.com.br

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



CVM

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111 - 5º andar Centro, Rio de Janeiro – RJ CEP 20.050-901

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza Bela Vista, São Paulo – SP - CEP 01.333-010

Website: https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg

B3

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Rua XV de Novembro, nº 275

Centro, São Paulo – SP - CEP 01010-010

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/

Auditor Independente

GRANT THORTON AUDITORES INDEPENDENTES

Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105 – 12º Andar
São Paulo - SP

At.: Thiago Brehmer

Tel.: (11) 3886-5100

E-mail: thiago.brehmer@br.gt.com

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

Assessor legal

NAVARRO ADVOGADOS

Av. Santo Amaro 1047 15º andar

Vila Nova Conceição

04505 001 São Paulo SP

Tel.: (11) 4780-7061

At.: Elvis Mattar, Marcelo Menniti e Letícia Santos

Correio Eletrônico: elvis@navarro.adv.br;

marcelo.menniti@navarro.adv.br;

leticia.santos@navarro.adv.br

Website: navarro.adv.br



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



12. ANEXOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Anexo I – Instrumento Particular de Constituição do Fundo

[Instrumento de constituição integralmente reproduzido nas páginas abaixo]



Anexo II – Regulamento Consolidado do Fundo

[regulamento consolidado integralmente reproduzido nas páginas abaixo]