

Data do ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO E, PORTANTO, NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO DAS OFERTAS PÚBLICAS DAS COTAS DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE AO ATENDIMENTO DO DISPOSTO NO ART. 6, PARÁGRAFO 2º, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472 E NO ART. 15, PARÁGRAFO 2º DA INSTRUÇÃO CVM 476 PARA FINS DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO ENTRE INVESTIDORES EM GERAL.

Prospecto do
FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO — LEBLON
REALTY DESENVOLVIMENTO
I
CNPJ nº 41.088.534/0001-07
Código ISIN: BRLRDICTF006
Código de Negociação na B3: LRD111
Tipo ANBIMA: FII híbrido Gestão Ativa
Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

Administradora
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar
Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-040
CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Gestora
LEBLON EQUITIES GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Av. Niemeyer, nº 2, Rio de Janeiro – RJ
CNPJ nº 10.240.925/0001-63



O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO — LEBLON REALTY DESENVOLVIMENTO** ("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") sob o nº 40.102.474/0001-69, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), 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 8.695, expedido em 20 de março de 2006, exerce 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 **LEBLON EQUITIES GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Niemeyer, nº 2, inscrita no CNPJ sob o nº 10.240.925/0001-63, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 10.021, de 09 e setembro de 2008 ("Gestora").

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 71", celebrado pela Administradora em 26 de agosto de 2021. Posteriormente, (i) em 29 de agosto de 2021, foi celebrado o "Instrumento Particular de Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 71", que, entre outras matérias, alterou a denominação do Fundo para "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – LEBLON REALTY DESENVOLVIMENTO I", e aprovou a primeira emissão das cotas do Fundo ("Primeira Emissão" e "Cotas"). (ii) em 11 de novembro de 2021 foi realizado ato do Administradora, que resolveu retificar o valor mínimo da oferta e ratificar os demais itens aprovados anteriormente; (iii) em decorrência de determinadas exigências formuladas pela B3 S.A, foi aprovada em 10 de dezembro de 2021 nova versão do Regulamento por meio do "Instrumento Particular de Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário -LEBLON REALTY I; (iv) em 26 de abril de 2024, na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas foram deliberadas alterações no Regulamento e, por fim em (v) 06 de junho de 2024 foi aprovada a versão vigente do Regulamento ("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 (a) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e (b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar. O Fundo realizou a distribuição pública da Primeira Emissão de Cotas, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), a qual foi encerrada em 18 de agosto de 2023 com a integralização de 369.779 (trezentos e sessenta e nove mil, setecentos e setenta e nove) Cotas, subscritas e integralizadas por 18 (dezoito) Cotistas (conforme artigo 3º, § 1º da Instrução CVM 476), no valor total da Emissão de R\$ 36.977.900,00 (trinta e seis milhões, novecentos e setenta e sete mil e novecentos reais), pelo valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais).

A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA E LIDERADA PELA BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM, NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA LÍDER DA OFERTA ("COORDENADOR LÍDER"), MEDIANTE ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 476, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADAS DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS ÀS REFERIDAS OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO A ADMINISTRADORA, NOS DISPOSTOS NA SEÇÃO DESTE PROSPECTO INTITULADA "ATENDIMENTO AOS COTISTAS" (PÁGINA 53).

AS COTAS FORAM 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 e § 1º do artigo 1º do Regulamento, as Cotas são negociadas no mercado secundário por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo ("Investidores"). Na data de sua publicação, 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 o previsto s na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção "Regras de Tributação do Fundo", na página 44 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 à Administradora, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada "Atendimento aos Cotistas" (página 51). 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 25 E SEQUINTE.**

A data deste Prospecto é 08/04/2025.



GESTORA
LEBLON EQUITIES GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

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 ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, VIGENTE DESDE 03 DE JANEIRO DE 2022, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM 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 QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
DEFINIÇÕES.....	6
2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	10
Base Legal	11
Constituição, funcionamento e Prazo de Duração	11
Público Alvo do Fundo	11
Histórico do Fundo.....	11
Descrição dos Ativos do Fundo.....	11
Coordenadores Líder da Primeira Emissão e da Segunda Emissão.....	12
Administração.....	12
Gestão.....	13
Custódia e Escrituração.....	13
Substituição da Administradora e da Gestora	14
Demonstrações Financeiras	14
Objetivo do Fundo e Política de Investimento	14
Características das Cotas do Fundo	16
Emissão de Novas Cotas	17
Negociação das Cotas	18
Política de Distribuição de Resultados.....	18
Assembleia Geral de Cotistas	19
Representante dos Cotistas.....	19
Conflito de Interesse.....	20
Remuneração dos Prestadores de Serviço	20
Amortização e Liquidação do Fundo	22
Política de divulgação de informações relativas ao Fundo	22
Foro.....	22
3. FATORES DE RISCO	23
Riscos de Mercado	24
Risco de não colocação do montante mínimo da oferta	24
Risco de liquidação do Fundo na hipótese de colocação do montante mínimo da oferta	24
Riscos de mercados internacionais	25
Riscos de mercado nacional.....	25
Riscos institucionais.....	26
Risco de crédito.....	26
Riscos relacionados à liquidez das Cotas.....	27
Risco de liquidez da carteira do Fundo.....	27
Risco de mercado das Cotas do Fundo	27
Risco de liquidação do Fundo.....	27
Risco relativo à não substituição da Administrador ou da Gestora	27
Riscos tributários	27
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	28
Risco regulatório.....	29
Risco jurídico	29
Risco da morosidade da justiça brasileira	29

Risco de governança	29
Risco operacional	30
Risco de concentração da carteira do Fundo	30
Risco relativo à concentração e pulverização	30
Risco de potencial conflito de interesse	30
Risco de desempenho passado	30
Risco decorrente de alterações do Regulamento	31
Risco de diluição	31
Risco de mercado relativo aos Ativos de Renda Fixa.....	31
Riscos de prazo.....	31
Risco de disponibilidade de caixa	31
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários	31
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos	32
Risco de desenquadramento passivo involuntário.....	32
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de investimento	32
Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade:	32
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	33
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo	33
Riscos do uso de derivativos.....	33
Riscos relativos aos Ativos-Imobiliários	33
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias	
securitizadoras.....	34
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI	34
Riscos relativos ao setor imobiliário	35
Riscos relativos à rentabilidade do investimento	38
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários.....	39
Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de	
perda do capital investidos.....	39
Risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar	
aportes de capitalRiscos relativos à rentabilidade do investimento	39
Não existência de garantia de eliminação de riscos	39
Demais Riscos.....	40
4. TRIBUTAÇÃO	42
Regras de Tributação do Fundo	43
Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo	43
Tributação Aplicável ao Fundo.....	43
Outras Considerações.....	45
5. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....	47
Informações Sobre as Partes	48
Relacionamento entre as Partes.....	48
6. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO	50
7. ATENDIMENTO AOS COTISTAS	52
8. ANEXOS	55

1. INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES

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

<u>"Administradora"</u> :	a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23.
<u>"ANBIMA"</u> :	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<u>"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas"</u> :	a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Regulamento, a partir do artigo 45..
<u>"Aplicações Financeiras"</u> :	são (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior ao risco soberano, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
<u>"Ativos Alvo"</u> :	(i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (" <u>CRI</u> "), (ii) Certificados de Potencial Adicional de Construção (" <u>CEPAC</u> "), (iii) ações, cotas de sociedades ou outras formas de participação permitidas aos fundos de investimento imobiliário (" <u>Sociedades Investidas</u> "), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, observado ainda o disposto no Art. 6º, inciso II, da Instrução CVM 472 e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iv) excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, direitos reais sobre referidos imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de liquidação dos ativos imobiliários descritos nos incisos anteriores; e (v) letras imobiliárias garantidas

"Auditor Independente":	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES , com sede na Av Francisco Matarazzo 1400, 0, 9 10 13 14 15 16 E 17 And Torre Tori - Agua Branca, Sao Paulo/Sp, CEP: 05001-100 inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários.
"B3":	a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"BACEN":	o Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição":	o documento firmado pelo Cotista no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização das Cotas.
"CDI":	O Certificado de Depósito Interbancário, divulgado diariamente pela B3.
"CNPJ"	é o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
"Contrato de Gestão":	o contrato de prestação de serviços de gestão a ser celebrado entre a Administradora e a Gestora.
"Cotas":	as cotas de emissão do Fundo.
"Cotista":	os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo.
"CRI":	os Certificado de Recebíveis Imobiliário.
"Custodiante":	a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , será responsável pela prestação de serviço de custódia de ativos financeiros, nos termos das normas aplicáveis.
"CVM":	a Comissão de Valores Mobiliários.
"Dia(s) Útil(eis)":	qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
"Escriturador de Cotas" ou "Escriturador":	a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , acima qualificada.
"FII":	os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos por meio da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993.
"Fundo":	o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO — LEBLON REALTY DESENVOLVIMENTO I constituído de acordo com a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 41.088.534/0001-07

" <u>Gestora</u> ":	a LEBLON EQUITIES GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Av. Niemeyer, n.º 2, Rio de Janeiro – RJ, CNPJ nº 10.240.925/0001-63, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.021, de 09 de setembro de 2008.
" <u>IGP-M</u> ":	o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
" <u>IGP-DI</u> ":	o Índice Geral de Preços, Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
" <u>Instrução CVM 400</u> ":	a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 472</u> ":	a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 476</u> ":	a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 555</u> ":	a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
" <u>Investidores Profissionais</u> ":	os investidores definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30.
" <u>Investidor Qualificado</u> ":	os investidores definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30.
" <u>Investidores</u> ":	os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.
" <u>IPCA</u> ":	o Índice de Preços ao Consumidor Amplo.
" <u>Lei nº 8.668</u> ":	a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.779</u> ":	a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
" <u>Lei nº 11.033</u> ":	a Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Nova Emissão</u> ":	as novas emissões de cotas que poderão ser realizadas pelo Fundo. A Administradora está autorizada, nos termos do artigo 10 do Regulamento, a realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.
" <u>Política de Investimento</u> ":	a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista a partir do artigo 3 do Regulamento.
" <u>Prazo de Duração</u> ":	o Fundo terá prazo de duração indeterminado.
" <u>Prospecto</u> ":	o presente Prospecto do Fundo.

" <u>Regulamento</u> ":	é o regulamento do Fundo, aprovado mediante deliberação por ato unilateral da Administradora, em 11 de novembro de 2021, e posteriormente alterado em (i) 10 de dezembro de 2021; (ii) 26 de abril de 2024 e, (iii) em 06 de junho de 2024, sendo esta última a versão em vigor e que integra o presente Prospecto como anexo.
" <u>Resolução CMN nº 4.373</u> ":	é a Resolução Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM nº 30</u> ":	é a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
" <u>Primeira Emissão</u> ":	é a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
" <u>Taxa de Administração</u> ":	a taxa de administração a ser recebida pela Administradora e dos demais prestadores de serviços, calculada nos termos do artigo 34 do Regulamento.
" <u>Taxa de Performance</u> ":	a taxa de performance paga a Gestora, nos termos do artigo 35 do Regulamento.

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

SUMÁRIO DO 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 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Constituição, funcionamento e Prazo de Duração

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 71", celebrado pela Administradora em 26 de agosto de 2021. Posteriormente, (i) em 29 de agosto de 2021, foi celebrado o "Instrumento Particular de Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 71", que, entre outras matérias, alterou a denominação do Fundo para "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – LEBLON REALTY DESENVOLVIMENTO I"; e, (ii) em 11 de novembro de 2021 foi realizado ato do Administradora, que aprovou a versão vigente do Regulamento ("Regulamento") e a primeira emissão das cotas do Fundo ("Primeira Emissão" e "Cotas").

O Fundo teve seu funcionamento autorizado pela CVM em 30 de agosto de 2021. O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Público Alvo do Fundo

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

Histórico do Fundo

O Fundo realizou a distribuição pública da Primeira Emissão de Cotas, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM 476, a qual foi encerrada em 18 de agosto de 2023 com a integralização de 369.779 (trezentos e sessenta e nove mil, setecentos e setenta e nove), subscritas e integralizadas por 18 Cotistas (conforme artigo 3º, § 1º da Instrução CVM 476), no valor total da Emissão de R\$ 36.977.900,00 (trinta e seis milhões, novecentos e setenta e sete mil e novecentos reais, pelo valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais).

Descrição dos Ativos do Fundo

Com os recursos captados na Primeira Emissão, o Fundo adquiriu os seguintes Ativos Alvo, por meio de sua subsidiária integral, Leblon Realty I Participações Ltda.:

Ativo	Empreendimento	Segmento
Fração Ideal	Lote 01 de 4ª categoria do PAL 49.632 da Rua Dr. Anibal Moreira, Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matrícula nº 139.214, respectivamente, do 11º Ofício do Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro	Residencial
Fração Ideal	Lote B, Edifício Sede, com endereço em vários Logradouros em Botafogo, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com área de 9.703,22m ² , conforme descrito no Edital nº LI.GS.G.00043.2022 – Furnas Centrais Elétricas S.A., matrícula n. [•], do [•]º Ofício do Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro	Residencial
Fração Ideal	Loja A do Edifício na Rua Teixeira de Melo, nº 25, matrícula n. 84.668 do 5º Ofício do Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro; Loja B do Edifício na Rua Teixeira de Melo, nº 25, matrícula n. 84.678; Duplex- fundos do edifício na Rua Teixeira de Melo, nº 25, matrícula n. 84.698 do 5º Ofício do Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro; e Sobrado do Edifício na Rua Teixeira de Melo, nº 25, matrícula n. 84.688, do 5º Ofício do Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro	Residencial
Fração Ideal	Av. Dom Helder Câmara, Cachambi, Lotes 01 e 02 do PA 48.419, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matrículas nºs 117.466 e 117.467, respectivamente, do 6º Ofício do Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro	Residencial

Coordenador Líder da Primeira Emissão

O Coordenador Líder da Primeira Emissão do Fundo foi a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, com autorização para funcionamento concedida pelo Banco Central do Brasil, bem como foi autorizada para o exercício as atividades de Administradora de Carteira pela Comissão de Valores Mobiliários em 19 de março de 2010.

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM 476, as Cotas do Fundo serão negociadas no mercado secundário com os Investidores, assim considerados 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, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

Administração

O Fundo é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**. A BTG Pactual

Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente “BTG PSF”, controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R\$ 514 bilhões (dados ANBIMA, setembro/2022¹) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 4300² fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 53³ bilhões e 135 fundos⁴ sob Administração, detendo 23% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em setembro de 2022.

A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administradora ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo. A Administradora tem amplos poderes de representação do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

Os poderes listados acima são outorgados a Administradora pelos Cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura pelo Cotista do boletim de subscrição ou documento equivalente, 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.

As obrigações da Administradora são previstas a partir do artigo 31 do Regulamento.

Gestão

O Fundo possui gestão ativa e é gerido pela **LEBLON EQUITIES GESTÃO DE RECURSOS LTDA..** A Gestora foi contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo 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 estão incluídos na Taxa de Administração, sendo também devido, como definidos no artigo 34 e 35 do Regulamento do Fundo, sob a denominação específica de Taxa de Performance.

Custódia e Escrituração

¹ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de setembro/2022. https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

² Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de setembro/2022. https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

³ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de setembro/2022. https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

⁴ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de setembro/2022. https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

Os serviços de custódia são prestados pelo Escriturador, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, conforme regulamentação aplicável. As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, acima qualificado.

Substituição da Administradora e da Gestora

O Administradora e o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso, conforme melhor detalhado a partir do artigo 37 do Regulamento, anexo a este Prospecto.

Demonstrações Financeiras

O Fundo terá escrituração contábil própria, segregadas das contas da Administradora, da Gestora, bem como das contas do Custodiante e do depositário. O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com encerramento do exercício social em 30 de dezembro de cada ano. As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente registrado na CVM.

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: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=40102474000169>

Objetivo do Fundo e Política de Investimento

O Fundo tem por objeto o investimento, preponderantemente, (i) em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), (ii) Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC"), (iii) ações, cotas de sociedades ou outras formas de participação permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Sociedades Investidas"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, observado ainda o disposto no Art. 6º, inciso II, da Instrução CVM 472 e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iv) excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, direitos reais sobre referidos imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de liquidação dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores; e (v) letras imobiliárias garantidas ("Ativos Alvo").

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em Aplicações Financeiras, compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras").

Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos a seguir relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração e da Taxa de Performance (conforme abaixo definidas); b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do FUNDO, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; c) investimentos em novos Ativos Alvo; d) pagamento de distribuições e amortizações aos cotistas, nos termos deste Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis; e, e) pagamento de demais exigibilidades do Fundo.

O Fundo deverá observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação específica e no Regulamento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos do inciso I do § 1º do artigo 102 da Instrução CVM 555, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, entendendo-se como “emissor” o patrimônio separado em questão.

Os ativos adquiridos pelo Fundo poderão estar localizados em qualquer local do território nacional.

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, conforme estabelecido na sua Política de Investimento.

O Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: a) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do Fundo, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão observar a Política de Investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

- (a) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do Fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;
- (b) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável e no Regulamento;
- (c) a análise e seleção dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras será feita exclusivamente pelo Gestor.

Os Ativos Alvo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administradora, o Gestor e/ou suas respectivas pessoas ligadas, conforme definidas no § 3º do artigo 26 do Regulamento.

Excepcionalmente, e sem prejuízo da Política de Investimentos, o Fundo poderá deter imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, direitos reais sobre referidos imóveis e

participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de liquidação dos Ativos Alvo.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento, em relação às atividades do Administradora e do Gestor: (i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras; (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados e demais ativos que não sejam Ativos Alvo e Aplicações Financeiras; e, (iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

Ressalvadas as hipóteses previstas no artigo 17-A da Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Características das Cotas 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 pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 5 01, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**BTG**").

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

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 pode exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras; (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e (c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão, mas poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às Novas Emissões de cotas, mediante definição da Administradora, após o recebimento da recomendação do Gestor, ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso. Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do Fundo.

As Cotas da Primeira Emissão serão liberadas para negociação no mercado secundário, a partir da apresentação do presente Prospecto, conforme permissão prevista no §2º do artigo 15 da Instrução CVM 476, e após a divulgação do comunicado do pagamento pro rata e autorização da B3, e observado prazo de 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelos Investidores.

Emissão de Novas Cotas

A Administradora está autorizada, nos termos do artigo 10 do Regulamento, a realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões) ("Capital Autorizado"), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pela Administradora.

O comunicado a ser enviado pela Administradora deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do direito de preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas e (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas ou ainda;
- II. Aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data de corte a ser divulgada nos documentos que aprovarem a oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de aderir prioritariamente à oferta, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, em conformidade com os procedimentos adotados pela B3 e pelo Escriturador, bem como, observando a regulamentação aplicável. O período de prioridade aos cotistas será realizado concomitantemente à distribuição das cotas junto aos investidores, conforme procedimento que vier a ser estabelecido para a Nova Emissão;
- III. Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, bem como a legislação vigente;
- IV. As Cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;
- V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;

- VI. É permitido ao Administradora, por recomendação do Gestor, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
- VII. Nas emissões decotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);
- VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao Fundo;
- IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o Administradora autorizado a prosseguir na execução do valor devido.

Negociação das Cotas

As Cotas serão negociadas em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, após a divulgação do comunicado do pagamento pro rata e autorização da B3, e observado prazo de 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelos Investidores.

Política de Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério do Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 18º (décimo oitavo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 18º (décimo oitavo) Dia Útil dos meses de Fevereiro e Agosto, ou terá a destinação que lhe der Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administradora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo. Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição Escriuturadora das cotas.

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

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

Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral as matérias previstas no artigo 45 do Regulamento, anexo a este Prospecto.

A convocação e instalação das Assembleias Gerais deverão observar, quanto aos demais aspectos não tratados no Regulamento, a Instrução CVM 472 e nas regras gerais sobre fundos de investimento.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administradora a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administradora, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento e, eventualmente, na regulamentação aplicável. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral.

As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (vi), (vii), (ix), (xii) e (xiii) do artigo 49, §1º, do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes que representem: a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

Representante dos Cotistas

O Fundo poderá ter 1 (um) representante de Cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observados os requisitos constantes no artigo 54, do Regulamento.

Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou Gestora dependem de aprovação prévia dos Cotistas do Fundo, mediante deliberação em Assembleia Geral, nos termos da Instrução CVM 472.

Remuneração dos Prestadores de Serviço

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a: (a) 2,00% (dois por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a.) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do décimo segundo mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor de até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, nos termos do parágrafo 2º do artigo 29 do Regulamento.

A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do Fundo.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, inclusive ao Gestor, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va)-(Vb)]$$

Va = Pagamentos realizados aos cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de cotas atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{i=N}^M \text{Pagamentos mensais totais} * \text{Taxa de Correção (t)}$$

Onde: M = Mês de provisão e/ou apuração da performance e do pagamento aos cotistas referente a competência do mês anterior;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Vb = somatório de todos os valores mensalmente integralizados pelos investidores, reajustados desde a data de cada integralização de cotas até a data de apuração ou até que Va ultrapasse 100% do valor integralizado ajustado pela Taxa de correção. Após ultrapassado, Vb = 0.

Taxa de Correção (t) = Variação acumulada do Benchmark (IPCA + 6% a.a.). Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior ao mês para o qual o cálculo é efetuado. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Para os fins do cálculo de atualização do VB e Va: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês- calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

A taxa de correção será acumulada desde o início da cobrança da performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo.

Amortização e Liquidação do Fundo

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das recomendações do Gestor.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administradora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial. Nessa hipótese, os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo ao Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 45 do Regulamento.

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.

Foro

Nos termos do Regulamento, foi eleito o foro da cidade de 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.

3. FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

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

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 Novas Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS NOVAS COTAS.

Fatores de Risco Relacionados à Oferta e ao Fundo

Riscos de mercado:

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta de distribuição das Cotas, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao montante total pretendido da oferta. O investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos-Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao montante total pretendido da oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco de não colocação do montante mínimo da oferta:

Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido para uma oferta de Cotas, esta será cancelada e os investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Risco de liquidação do Fundo na hipótese de colocação do montante mínimo da oferta:

Em se tratando da primeira emissão de Cotas do Fundo, Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido na primeira emissão, a oferta será cancelada, e a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, nos termos do § 2º, inciso II, do artigo 13, da Instrução CVM 472. Neste caso,

caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Riscos de mercados internacionais:

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de cotas de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de mercado nacional:

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e a Gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos institucionais:

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

Risco de crédito:

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez das Cotas:

O investidor deve observar o fato de que os FII 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 da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Risco de liquidez da carteira do Fundo:

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

Risco de mercado das Cotas do Fundo:

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 no curto prazo.

Risco de liquidação do Fundo:

No caso de liquidação do Fundo, inclusive por aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles, em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora:

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

Riscos tributários:

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FIIs 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. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

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

alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco regulatório:

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco jurídico:

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

Risco da morosidade da justiça brasileira:

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

Risco de governança:

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem 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 nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia

Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII 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.

Risco operacional:

Os Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, 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.

Risco de concentração da carteira do Fundo:

Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

Risco relativo à concentração e pulverização:

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

Risco de potencial conflito de interesse:

O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Risco de desempenho passado:

Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e/ou a Gestora tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados

pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco decorrente de alterações do Regulamento:

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

Risco de diluição:

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco de mercado relativo aos Ativos de Renda Fixa:

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Renda Fixa que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Renda Fixa a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Riscos de prazo:

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de disponibilidade de caixa:

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

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários:

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-

Alvo e Ativos de Renda Fixa. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos-Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos:

Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de desenquadramento passivo involuntário:

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento:

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo. A ausência de Ativos-Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade:

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora:

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

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

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

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo:

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

Riscos do uso de derivativos:

A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos relativos aos Ativos-Imobiliários:

Exceto pela destinação aos recursos decorrentes da Primeira Emissão, o Fundo não tem Ativos Imobiliários prédefinidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico". Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras:

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

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

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo.

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI:

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

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

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

e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Riscos relativos ao setor imobiliário:

O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(i) Risco imobiliário: É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos ao imóvel investido, flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo, risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira do Fundo, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

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

(iii) Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários: O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam

afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

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

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

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

(vii) Risco do incorporador/construtor: A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e

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

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

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

(x) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(xi) Risco de contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

(xii) Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais: Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em

regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

(xiii) Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento: O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(xiv) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros: Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e/ou do veículo investido pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento:

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

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários:

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

Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido:

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

Risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital:

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos:

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administrador e/ou da Gestora, de

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.

Demais riscos:

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

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS, MUDANÇAS IMPOSTAS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO

4. TRIBUTAÇÃO

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.

Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do Fundo, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

I. Se o Fundo 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, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo Cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

(i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;

(ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

(iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

A Administradora e a Gestora não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos tributários mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

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

Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido

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”.

Não há limitação à subscrição, ou aquisição no mercado secundário, ou mesmo do percentual que cada Cotista poderá deter, de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo ficando desde já ressalvado que:

- (i) se o Fundo 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 emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

- (ii) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas do Fundo, está sujeita aos termos estabelecidos no artigo 17 do Regulamento; e
- (iii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos em quantia superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por esse Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

5. RELACIONAMIENTO ENTRE AS PARTES

Informações Sobre as Partes

Administradora

A Administradora é a **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**

Para informações sobre a Administradora, ver Seção “Características do Fundo” deste Prospecto (página <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> neste website, descer a página até o campo “digite aqui o nome ou o CNPJ do Fundo de Investimento” e, então, pesquisar o “MORE RECEBIVEIS IMOBILIARIOS FII - FII”).

Gestora

A Gestora do Fundo é a **LEBLON EQUITIES GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Para informações sobre a Gestora, ver Seção “Características do Fundo” deste Prospecto (página 12).

Custodiante

O Custodiante é o **BANCO BTG PACTUAL S/A**

Auditor Independente

O Auditor Independente é a **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES.**

Relacionamento entre as Partes

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 Administradora/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: <https://www.moreinvest.com.br/fundos/>; 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.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

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

Relacionamento da Administradora/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.

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

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.

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

6. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO

Composição e Participação dos Cotistas do Fundo

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

Data da Informação sobre detalhamento do número de cotistas¹	31/08/2023
Número de cotistas	18
Pessoa física	15
Pessoa jurídica não financeira	0
Banco comercial	0
Corretora ou distribuidora	0
Outras pessoas jurídicas financeiras	0
Investidores não residentes	1
Entidade aberta de previdência complementar	0
Entidade fechada de previdência complementar	0
Regime próprio de previdência dos servidores públicos	0
Sociedade seguradora ou resseguradora	0
Sociedade de capitalização e de arrendamento mercantil	0
Fundos de investimento imobiliário	0
Outros fundos de investimento	2
Cotistas de distribuidores do fundo (distribuição por conta e ordem)	0
Outros tipos de cotistas não relacionados	0

7. 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, 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

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar
Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-
040 At.: Rodrigo Ferrari
Telefone: (11) 3383-3441
Correio Eletrônico : ol-fii-ri@btgpactual.com / ol-fundos
controleimobiliario@btgpactual.com
Website: <https://www.btgpactual.com/>

Gestora

LEBLON EQUITIES GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

LEBLON EQUITIES GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Av. Niemeyer, n.º 2, salas 201 E 202 Rio de Janeiro - RJ
CNPJ nº 10.240.925/0001-63
Tel.: (21) 32067-300
At.: Rafael Siqueira
Correio
Eletrônico:rsiqueira@leblonrealty.com.br
Website: www.leblonequities.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: http://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: www.b3.com.br

Consultor Imobiliário

LEBLON REALTY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Av. Niemeyer, nº 2, Leblon

Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22450-220

At.: Rafael Siqueira

Correio Eletrônico: rsiqueira@leblonrealty.com.br

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

Auditor Independente

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES

Av Francisco Matarazzo 1 400, 0, 9 10 13 14

15 16 E 17 And Torre Tori - Agua Branca,

Sao Paulo/Sp, CEP: 05001-100

At.: Marcos Paulo Putini

Tel.: (11) 99619-2832

Correio Eletrônico: [•]

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

Assessor legal

MANNHEIMER, PEREZ E LYRA ADVOGADOS

Av. Almirante Barroso, 139, 4º andar

Centro, Rio de Janeiro/SP, CEP: 20031-005

At: Dr. Pedro Henrique do Vale Cuntin Perez

Correio Eletrônico: pedro.perez@mpladv.com.br

Tel.: +55 (21) 2215-1733

Website: <https://mpladv.com.br/>

