

## PROSPECTO DO

# REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.625.612/0001-45

**Código ISIN das Cotas:** BRRINVCTF004  
**Código de Negociação das Cotas na B3:** RINV11  
**Nome de Pregão:** FII REAL INV  
**Tipo ANBIMA:** Híbrido Gestão Ativa  
**Segmento ANBIMA:** Títulos e Valores Mobiliários



O presente prospecto refere-se ao **REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado, cujas cotas ("Cotas") são destinadas a investidores em geral ("Investidores em Geral"), constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 44.625.612/0001-45, representado por seu administrador **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ sob nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("Administrador"). O Fundo foi regularmente constituído pelo Administrador por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Musca Fundo de Investimento Imobiliário*" ("**Instrumento de Constituição**"), nos termos da Instrução CVM 472, conforme alterado pelo "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Musca Fundo de Investimento Imobiliário*", formalizado em 29 de julho de 2022, o qual dentro outras matérias aprovou a versão vigente do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"). O Fundo contratou a **REAL INVESTOR ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, 21º andar, Gleba Fazenda Palhano, inscrita no CNPJ sob nº 11.570.951/0001-12, para prestação do serviço de administração de carteira de títulos e valores mobiliários ("**Gestor**"). No âmbito da distribuição pública das Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Fundo ("**Primeira Emissão**") e "**Cotas da Primeira Emissão**"), foram distribuídas, em série única, 300.129 (trezentas mil, cento e vinte nove) Cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$30.012.900 (trinta milhões, doze mil e novecentos reais), com esforços restritos de distribuição. A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo foi intermediada pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ nº 36.113.876/0001-91 ("**Coordenador Líder da Primeira Emissão**"), tendo sido automaticamente dispensada do registro previsto no artigo 19, I, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisou os documentos relacionados à referida oferta pública de distribuição. Maiores informações a esse respeito podem ser obtidas junto ao Administrador. No âmbito da distribuição pública das Cotas da 2ª (segunda) Emissão de Cotas do Fundo ("**Segunda Emissão**") e "**Cotas da Segunda Emissão**"), foram distribuídas, em série única, 545.306 (quinhentas e quarenta e cinco mil, trezentas e seis) Cotas, no valor de R\$ 108,40 (cento e oito reais e quarenta) cada uma, totalizando o valor de R\$ 59.110.131,92 (cinquenta e nove milhões, cento e dez mil, cento e trinta e um reais, e noventa e dois centavos), sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"). A oferta pública de distribuição das Cotas da Segunda Emissão do Fundo foi intermediada pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13 ("**Coordenador Líder da Segunda Emissão**"), tendo sido realizada por meio do rito de registro automático, previsto no artigo 26 da Resolução CVM 160. Deste modo, a CVM não analisou os dados relacionados à referida oferta pública de distribuição. Maiores informações a esse respeito podem ser obtidas junto ao Administrador. Os custos de contratação do Coordenador Líder da Primeira Oferta e do Coordenador Líder da Segunda Oferta e honorários de advogados externos para a estruturação do Fundo e da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª e da 2ª Emissão do Fundo foram arcados diretamente e exclusivamente pelo Gestor, não sendo arcados pelo Fundo e/ou pelos Investidores subscritores das Novas Cotas.

**NO ÂMBITO DA 1ª E DA 2ª OFERTA DE COTAS, O COTISTA, AO SUBSCREVER AS COTAS DO FUNDO E INGRESSAR NO FUNDO, ATESTOU, QUANDO DA ASSINATURA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, TER RECEBIDO EXEMPLAR DO REGULAMENTO DO FUNDO E QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMAIS DESPESAS PELO FUNDO.**

**AS COTAS SERÃO REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), OBSERVADO O DISPOSTO NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 14 A 28 DESTES PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUEM SEU OBJETO, OU, AINDA, DAS COTAS. O FUNDO NÃO PODERÁ CONTRATAR OPERAÇÕES COM DERIVATIVOS, EXCETO QUANDO TAIS OPERAÇÕES FOREM REALIZADAS EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE PROTEÇÃO PATRIMONIAL E DESDE QUE A EXPOSIÇÃO SEJA SEMPRE, NO MÁXIMO, EQUIVALENTE AO VALOR DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO. TAIS ESTRATÉGIAS, DA FORMA COMO SÃO ADOPTADAS, PODEM RESULTAR EM PERDAS PATRIMONIAIS PARA OS COTISTAS DO FUNDO. AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR OU DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.**

**O PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DA CVM E DA B3.**

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO.**

**A DATA DESTES PROSPECTO É 26 DE JANEIRO DE 2024.**

Gestor	Administrador	Assessor Legal

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **AVISOS IMPORTANTES**

**ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS DA CVM, B3 E ANBIMA. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.**

**O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.**

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DO FUNDO NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM 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 DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES .....</b>	<b>1</b>
<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>8</b>
Breve Descrição da Oferta.....	8
Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento .....	9
Identificação do público-alvo .....	9
Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	9
Valor nominal unitário de cada cota .....	10
Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta .....	10
Quantidade de Cotas a serem Ofertadas .....	10
<b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....</b>	<b>11</b>
Destinação de Recursos .....	11
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>14</b>
Riscos de Mercado Relacionados à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros .....	14
Fatores Macroeconômicos Relevantes.....	14
Riscos de Mercado .....	15
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento.....	16
Riscos do Uso de Derivativos .....	16
Riscos Institucionais.....	16
Riscos do Fundo .....	17
Riscos Atrelados aos Fundos Investidos .....	17
Riscos de Concentração de Carteira .....	17
Riscos de Prazo .....	17
Riscos relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos-Alvo da Carteira do Fundo.....	17
Riscos relativos ao Setor de Securitização Imobiliário e às Companhias Securitizadoras .	18
Riscos de Crédito.....	18
Riscos relativos aos Ativos e Risco de Não Realização do Investimento.....	18
Risco relativo à Rentabilidade do Investimento .....	19
Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI .....	19
Risco relativo às Cotas de FII, aos CRI, às LCI, às LIG e às LH .....	19
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário .....	20
Risco de Despesas Extraordinárias.....	20
Risco Operacional .....	20
Riscos Tributários .....	20
Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis .....	21
Risco de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	21
Risco relacionado à Extensa Regulamentação a que está sujeito o Setor Imobiliário .....	22
Risco Jurídico.....	22
Risco de Disponibilidade de Caixa .....	22
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que efetuar Aportes de Capital.....	22
Risco de Restrição na Negociação .....	22
Riscos relativos a Decisões Judiciais e Administrativas Desfavoráveis.....	22
Riscos relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos-Alvo da Carteira do Fundo.....	23
Riscos relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos-Alvo e Ativos .....	23
Riscos relacionados ao Investimento em Valores Mobiliários.....	23
Risco de Crédito a que estão sujeitos os Ativos .....	23
Cobrança dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido .....	24
Risco de Pulverização de Cotistas e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas .....	24
Risco relativo à concentração de Cotistas.....	24

Risco relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo .....	24
Risco Regulatório .....	25
Risco de Morosidade da Justiça Brasileira .....	25
Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante .....	25
A importância do Gestor .....	26
Risco de Governança .....	26
Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário .....	26
Risco relativo à Inexistência de Ativos-Alvo ou de Ativos Financeiros que se enquadrem na Política de Investimento.....	26
Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos e Investimento .....	27
Risco de Potencial Conflito de Interesse .....	27
Risco decorrente da Alteração do Regulamento por Ato do Administrador .....	27
Riscos de Prazo .....	28
Informações contidas neste Prospecto .....	28
<b>5. CRONOGRAMA.....</b>	<b>29</b>
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>30</b>
Histórico das negociações .....	30
Informações sobre a existência de direito de preferência, sobras e montante adicional na subscrição de novas Cotas .....	30
Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	31
Justificativa do Valor Nominal Unitário e o critério adotado para sua fixação. ....	31
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....</b>	<b>32</b>
Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas.....	32
Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	32
Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta.....	32
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>33</b>
Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	33
Eventual destinação da Oferta ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	33
Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	33
Regime de distribuição .....	33
Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	33
Admissão à negociação em mercado organizado .....	33
Formador de Mercado.....	33
Contrato de Estabilização .....	33
Requisitos ou exigências mínimas de investimento .....	33
<b>9. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>34</b>
Relacionamento do Administrador com o Gestor.....	34
Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente .....	34
Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente .....	34
Relacionamento entre o Administrador, o Gestor e os Ativos do Fundo.....	34
<b>10. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>35</b>
Condições Precedentes do Contrato de Distribuição .....	35
Instituições Participantes da Oferta.....	35
Demonstrativo dos Custos de Distribuição.....	35
<b>11. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>	<b>36</b>

<b>12. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA .....</b>	<b>37</b>
Regulamento do Fundo .....	37
Demonstrações financeiras e informes.....	38
<b>13. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>40</b>
Declaração de Informações e Esclarecimentos .....	41
Declaração de Registro do Emissor .....	42
<b>14. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES.....</b>	<b>43</b>
Informações Relevantes do Fundo .....	43
Base legal .....	43
Objetivo.....	43
Política de Investimento.....	43
Administração, controladoria, escrituração e custódia .....	43
Gestão da carteira do Fundo.....	44
Vedações ao Administrador .....	44
Substituição dos Prestadores de Serviços.....	45
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços .....	45
Taxa de Administração .....	45
Taxa de Performance .....	46
Taxas de ingresso ou saída.....	46
Demonstrações Financeiras e auditoria .....	47
Encargos do Fundo .....	47
Política de distribuição de resultados, amortização e resgate de Cotas .....	48
Eventos de Liquidação do Fundo.....	48
Da publicidade e remessa de documentos .....	49
Regras de Tributação do Fundo .....	49

## **ANEXOS**

---

<b>ANEXO A</b>	Regulamento.....	52
<b>ANEXO B</b>	Ato do Administrador.....	137
<b>ANEXO C</b>	Informe Anual do Fundo.....	146

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DEFINIÇÕES

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

<b>1ª (Primeira) Emissão</b>	<p>É a primeira emissão de Cotas do Fundo, em série única, composta por até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).</p> <p>A primeira emissão foi encerrada com a subscrição de 300.129 (trezentas mil, cento e vinte nove) Cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$30.012.900 (trinta milhões, doze mil e novecentos reais).</p>
<b>2ª (Segunda) Emissão</b>	<p>É a segunda emissão de Cotas, em série única, composta por até 454.422 (quatrocentas e cinquenta e quatro mil, quatrocentas e vinte e duas) Cotas, no valor de R\$108,44 (cento e oito reais e quarenta e quatro centavos) cada uma, totalizando o valor de R\$49.277.521,68 (quarenta e nove milhões, duzentos e setenta e sete mil, quinhentos e vinte e um reais e sessenta e oito centavos). A quantidade de Novas Cotas pode, a critério do Gestor e do Coordenador Líder, ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, 90.884 (noventa mil, oitocentas e oitenta e quatro) Novas Cotas ("Lote Adicional"). As Novas Cotas do Lote Adicional conservam as mesmas características das Novas Cotas, inclusive no tocante a destinação dos recursos.</p> <p>A segunda emissão foi encerrada com a subscrição de 545.306 (quinhentas e quarenta e cinco mil, trezentas e seis) Cotas, no valor de R\$108,40 (cento e oito reais, e quarenta centavos) cada uma, totalizando o valor de R\$59.110.131,92 (cinquenta e nove milhões, cento e dez mil, cento e trinta e um e noventa e dois centavos]).</p>
<b>Administrador</b>	<p>A <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ sob nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009.</p>
<b>Ato do Administrador</b>	<p>O "Ato do Administrador de Aprovação da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão de do Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 18 de agosto de 2023, que aprovou a realização da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, da respectiva Oferta, da contratação do Coordenador Líder, bem como seus principais termos e condições, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Instrução CVM 472, entre outros.</p>
<b>ANBIMA</b>	<p>A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.</p>

<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	A Assembleia Geral de Cotistas, que deve observar os termos do Capítulo XXIV do Regulamento.
<b>Ativos</b>	Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros quando referidos em conjunto.
<b>Ativos Alvo</b>	Significam os seguintes ativos: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (" <b>CRI</b> "); (b) Letras de Crédito Imobiliário (" <b>LCI</b> "); (c) Letras Imobiliárias Garantidas (" <b>LIG</b> "); (d) Letras Hipotecárias (" <b>LH</b> "); (e) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (f) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (" <b>FIDC</b> "), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (g) Cotas de fundos de investimento imobiliário (" <b>FII</b> "); (h) ações, desde que se trate de emissores registrados nas CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (i) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472.
<b>Ativos Financeiros</b>	Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo, permanentemente aplicada em: (a) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (b) moeda nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item "a"; (d) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (e) cotas de fundos de investimentos referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; ou (f) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.
<b>Auditor Independente</b>	A <b>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.</b> , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Verbo Divino, nº 1400, Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários ou seu sucessor a qualquer título.
<b>B3</b>	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>BACEN</b>	O Banco Central do Brasil.

<b>Boletim de Subscrição</b>	O boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>CNPJ</b>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>Código ANBIMA</b>	Código de Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir 03 de janeiro de 2022.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Conflito de Interesses</b>	Os atos que caracterizam potencial conflito de interesses, conforme previstos nos Artigos 31-A, § 2º, 34, § 1º e 35, Inciso IX, da Instrução CVM 472, os quais dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.
<b>Contrato de Gestão</b>	Significa o " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário</i> ", por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
<b>Coordenador Líder da 1ª (Primeira) Emissão</b>	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ nº 36.113.876/0001-91.
<b>Coordenador Líder da 2ª (Segunda) Emissão</b>	<b>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13.
<b>Cotas</b>	As cotas escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
<b>Cotistas</b>	Os titulares de Cotas do Fundo.
<b>CRI</b>	Certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
<b>Custodiante</b>	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ nº 36.113.876/0001-91.
<b>CVM</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>DDA</b>	Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

<b>DI</b>	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ).
<b>Dias Úteis</b>	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Encargos do Fundo</b>	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo XIX do Regulamento.
<b>Escriturador</b>	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ nº 36.113.876/0001-91.
<b>FII</b>	Os Fundos de Investimento Imobiliário constituídos no nos termos da Lei nº 8.668.
<b>Fundo</b>	O <b>REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , inscrito no CNPJ sob o nº 44.625.612/0001-45.
<b>Gestor</b>	A <b>REAL INVESTOR ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, 21º andar, Gleba Fazenda Palhano, inscrita no CNPJ sob nº 11.570.951/0001-12, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de gestão de carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório nº 11.303, de 27 de setembro de 2010.
<b>IGPM/FGV</b>	O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Instituições Financeiras Autorizadas</b>	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
<b>Instrução CVM 472</b>	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.
<b>Instrução CVM 555</b>	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que dispõe a sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação das informações dos fundos de investimento.
<b>Instrumento de Constituição</b>	" <i>Instrumento Particular de Constituição do Musca Fundo de Investimento Imobiliário</i> ", conforme alterado pelo " <i>Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Musca Fundo de Investimento Imobiliário</i> ", formalizado em

	29 de julho de 2022, o qual dentre outras matérias aprovou a versão vigente do regulamento do Fundo.
<b>Investidores</b>	Significa os investidores em geral, qualificados ou não, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, residentes ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, e que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo.
<b>IPCA/IBGE</b>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
<b>IOF/Títulos</b>	O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>IOF/Câmbio</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<b>IR</b>	O Imposto de Renda.
<b>Lei nº 6.404/76</b>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
<b>Lei nº 8.245/91</b>	A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que, entre outras disposições, altera a legislação do IR, relativamente à tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário.
<b>Oferta ou Oferta Pública</b>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
<b>Partes Relacionadas ou Pessoas Ligadas</b>	Serão consideradas partes relacionadas de uma pessoa: (i) a sociedade controladora ou sob controle comum da pessoa, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da pessoa, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da pessoa, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas acima.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos a exigibilidades.

<b>Pessoas Vinculadas</b>	Significam os investidores, que sejam considerados pessoas vinculadas, nos termos da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, qualquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Fundo ou do Gestor; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, ao Administrador, ao Fundo ou ao Gestor; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), o Administrador, o Fundo ou o Gestor, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, Administrador, do Fundo ou do Gestor; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelo Administrador, pelo Fundo, ou pelo Gestor, ou por pessoas a eles vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "i" a "iv" anteriores; (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
<b>Política de Investimento</b>	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo VI do Regulamento.
<b>Prospecto</b>	Este Prospecto do Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário
<b>Público-Alvo</b>	Os Investidores, conforme acima definido.
<b>Regulamento</b>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão vigente é datada de 29 de julho de 2022. Uma cópia do Regulamento encontra-se no Anexo A deste Prospecto, na página 53.
<b>Representante(s) dos Cotistas</b>	Um ou mais representantes do Cotistas que poderão ser nomeados em Assembleia Geral de Cotistas, responsáveis por exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Artigo 25 da Instrução CVM 472.
<b>Resolução CVM 11</b>	A Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos clubes de investimento.
<b>Resolução CVM 21</b>	A Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários.
<b>Resolução CVM 27</b>	A Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, que dispõe sobre a dispensa da apresentação do boletim de subscrição em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários

	liquidadas por meio de sistema administrador por entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, dispõe sobre a apresentação de documento de aceitação no âmbito de ofertas públicas.
<b>Resolução CVM 30</b>	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
<b>Resolução CVM 35</b>	A Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, que estabelece normas e procedimentos a serem observados na intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários.
<b>Resolução CVM 160</b>	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
<b>RFB</b>	A Receita Federal do Brasil.
<b>Taxa de Administração</b>	Tem o significado atribuído na cláusula 7.1 do Regulamento e na página 64 deste Prospecto.
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	A taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
<b>Taxa de Performance</b>	Tem o significado atribuído na cláusula 7.5 do Regulamento e na página 46 deste Prospecto.
<b>Termo de Adesão</b>	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
<b>Valor de Mercado</b>	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### **Breve Descrição da Oferta**

A 1ª Emissão de Cotas do Fundo foi realizada de acordo com o “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Musca Fundo de Investimento Imobiliário*”, de 29 de julho de 2022, que aprovou a oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação das Cotas da 1ª Emissão. Foram subscritas e integralizadas 300.129 (trezentas mil, cento e vinte e nove) Cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$30.012.900,00 (trinta milhões, doze mil e novecentos reais).

A oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo foi intermediada pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ nº 36.113.876/0001-91 (“**Coordenador Líder da Primeira Emissão**”).

As Cotas da 2ª Emissão do Fundo foram objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição previsto artigo 26, VII, “c” da Resolução CVM 160, conduzida de acordo com a Resolução CVM 160, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do “*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, sob o Rito de Registro Automático, da 2ª (segunda) Emissão de Cotas do Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Contrato de Distribuição da 2ª Emissão**”). Foram distribuídas, em série única, 545.306 (quinhentas e quarenta e cinco mil, trezentas e seis) Cotas, no valor de R\$ 108,40 (cento e oito reais e quarenta centavos) cada uma, totalizando o valor de R\$ 59.110.131,92 (cinquenta e nove milhões, cento e dez mil, cento e trinta e um reais, e noventa e dois centavos), sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

A oferta pública de distribuição das Cotas da 2ª Emissão do Fundo foi intermediada pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13 (“**Coordenador Líder da Segunda Emissão**”).

A 2ª Emissão foi aprovada por meio do “*Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Ato do Administrador**”), cujos termos e condições podem ser verificados no Anexo B, na página 139 deste Prospecto. A aprovação da 2ª Emissão e da Oferta, nos termos do Ato do Administrador, foi objeto de fato relevante divulgado ao mercado em 18 de agosto de 2023, nos termos do art. 41, §2º, XIII, da Instrução CVM 472. O Ato do Administrador e o fato relevante podem ser acessados por meio do <http://www.cvm.gov.br> (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em “Centrais de Conteúdo”; clicar em “Central de Sistemas”; clicar em “Fundos de Investimento” e “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net e, então, localizar o documento desejado).

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/123, em 24 de agosto de 2023, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472, e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta foi registrada na ANBIMA, em



atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros".

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

As Cotas do Fundo (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) possuem forma nominativa e escritural, (v) conferem aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo; (vi) não conferem aos seus titulares, propriedade sobre os imóveis ou títulos ou sobre fração ideal desses imóveis, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares, direito de preferência, nos termos do Regulamento, e (viii) são registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Observado o disposto abaixo, as Cotas do Fundo fazem jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem integralizadas, calculados *pro rata temporis* a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos distribuídos nos meses subsequentes. O recibo da Cota somente se converterá em tal nova Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o anúncio de encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a primeira distribuição de rendimentos será distinta para as Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as Cotas em circulação se tornarão fungíveis e terão os mesmos direitos das demais Cotas do Fundo. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.

***Identificação do público-alvo***

A 1ª e a 2ª Emissão do Fundo foram destinadas exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos pela Resolução CVM 30.

A partir da apresentação deste Prospecto, as Cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil seguindo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

***Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados***

As Cotas do Fundo ofertadas serão depositadas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário no "Sistema Puma", por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

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

Conforme descrito nos documentos das Ofertas, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o anúncio de encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

#### ***Valor nominal unitário de cada cota***

O valor nominal unitário de cada Cota do Fundo é de R\$ 108,40 (cento e oito reais e quarenta centavos) por Cota após o encerramento da segunda emissão de cotas.

#### ***Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta***

O montante total da Oferta da 1ª Emissão de Cotas do Fundo era de até 1.000.000 (um milhão de Cotas, no valor inicial de R\$100,00 (cem reais) cada uma, na data da primeira subscrição das Cotas, totalizando o montante de até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado que tal valor não contemplava a Taxa de Distribuição Primária. O volume mínimo da Oferta era de 200.000 (duzentas mil) Cotas, que totalizavam R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

Na Oferta da 2ª Emissão de Cotas do Fundo o montante total era de até 454.422 (quatrocentas e cinquenta e quatro mil, quatrocentas e vinte e duas) Cotas, no valor de R\$108,44 (cento e oito reais e quarenta e quatro centavos) cada uma, totalizando R\$49.277.521,68 (quarenta e nove milhões, duzentos e setenta e sete mil, quinhentos e vinte e um reais e sessenta e oito centavos). A distribuição parcial das Cotas seria possível mediante subscrição e integralização de, no mínimo, 181.769 (cento e oitenta e uma mil, setecentas e sessenta e nove) Cotas, perfazendo o montante de R\$19.711.030,36 (dezenove milhões, setecentos e onze mil, trinta reais e trinta e seis centavos). A quantidade de Novas Cotas pode, a critério do Gestor e do Coordenador Líder, ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, 90.884 (noventa mil, oitocentas e oitenta e quatro) Novas Cotas ("Lote Adicional"). As Novas Cotas do Lote Adicional conservam as mesmas características das Novas Cotas, inclusive no tocante a destinação dos recursos.

#### ***Quantidade de Cotas a serem Ofertadas***

Na 1ª Emissão foram ofertadas, inicialmente, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, sem possibilidade de lote adicional.

Na 2ª Emissão foram ofertadas, inicialmente, 454.422 (quatrocentas e cinquenta e quatro mil, quatrocentas e vinte e duas) Cotas, sendo certo que, com o acréscimo do lote adicional, a quantidade total de Cotas a serem ofertadas poderia ser acrescida em 90.884 (noventa mil, oitocentas e oitenta e quatro) Cotas, totalizando até 545.306 (quinhentas e quarenta e cinco mil, trezentas e seis) Cotas.

A quantidade de Novas Cotas pode, a critério do Gestor e do Coordenador Líder, ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, 90.884 (noventa mil, oitocentas e oitenta e quatro) Novas Cotas ("Lote Adicional"). As Novas Cotas do Lote Adicional conservam as mesmas características das Novas Cotas, inclusive no tocante a destinação dos recursos

### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

#### ***Destinação de Recursos***

O objetivo do Fundo é gerar ganho de capital e a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em:

- (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**");
- (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("**LCI**");
- (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("**LIG**");
- (iv) Letras Hipotecárias ("**LH**");
- (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("**FIDC**"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário ("**FII**");
- (viii) Ações, desde que se trate de emissores registrados nas CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e
- (ix) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos-Alvo específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação. Não obstante, não será permitido ao Fundo, o investimento, direta ou indiretamente, quando mediante investimento societário, em empreendimentos imobiliários em desenvolvimento, sem prejuízo de que tal tipo de empreendimento componha o lastro dos CRI.

O Fundo poderá adquirir os Ativos-Alvo vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo, imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento.

Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos-Alvo, permanentemente aplicada em:

- (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (ii) moeda nacional;
- (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima;
- (iv) derivativos, exclusiva mente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; ou
- (vi) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos-Alvo poderá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. NA DATA DESTA PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.**

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

Na data deste Prospecto, não há possibilidade de destinação dos recursos do Fundo para aquisição de Ativos Alvo em situação de Conflito de Interesses.

**No caso da aplicação em Ativos Alvo em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do §2º do artigo 31-A, do artigo 34 e do inciso "IX" do artigo 35 da Instrução CVM 472, será necessária a aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas. PARA MAIS**

**INFORMAÇÕES ACERCA DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENVOLVENDO O COORDENADOR LÍDER, O FUNDO, O ADMINISTRADOR E/OU O GESTOR, VEJA A SEÇÃO “CONFLITO DE INTERESSES” NA PÁGINA 34 DESTE PROSPECTO.**

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

Tanto na Oferta da 1ª, quanto da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, nos termos do art. 73 da Resolução CVM 160, atingido o montante mínimo da emissão, os recursos captados foram aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção. **NÃO HAVIA FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**

#### 4. FATORES DE RISCO

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

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

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

**AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DO COORDENADOR LÍDER, ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO.**

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

##### **Riscos de Mercado Relacionados à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros**

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

##### **Fatores Macroeconômicos Relevantes**

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais

de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

### **Riscos de Mercado**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. 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, as cotas dos fundos investidos, os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Ainda, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos

eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

### **Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento**

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador 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 Financeiros e dos Ativos-Alvo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Capítulo XXVI do presente Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

### **Riscos do Uso de Derivativos**

O Fundo pode realizar operações de derivativos para fins de proteção até o limite de seu patrimônio. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Escriturador ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

### **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 vinculados aos Ativos-Alvo ou aos Ativos Financeiros do Fundo 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. Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados pelo Fundo e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro



tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do País. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

## **Riscos do Fundo**

### **Riscos Atrelados aos Fundos Investidos**

O Gestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos fundos investidos. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos. O Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

### **Riscos de Concentração de Carteira**

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

### **Riscos de Prazo**

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiro não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

### **Riscos relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos-Alvo da Carteira do Fundo**

O Fundo poderá investir nos Ativos Financeiros e tais Ativos Financeiros, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Ainda, 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 afetem 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 destes emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em outros fundos de investimento, podendo não ser possível ao Gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos. Por fim, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

### **Riscos relativos ao Setor de Securitização Imobiliário e às Companhias Securitizadoras**

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 de Crédito**

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como ao atraso ou não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais e à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o limite do valor das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o preço de negociação de suas Cotas. O Administrador não é responsável pela solvência dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiro que integram a carteira do Fundo, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

### **Riscos relativos aos Ativos e Risco de Não Realização do Investimento**

O Fundo não possui um Ativo específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros atrativos

dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros pelo Fundo, estes poderão adquirir um número restrito de Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros, 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.

### **Risco relativo à Rentabilidade do Investimento**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, sendo de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo com receita dos Ativos e dos Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do 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. Ainda, os Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### **Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento.

### **Risco relativo às Cotas de FII, aos CRI, às LCI, às LIG e às LH**

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em cotas de FII, CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade das cotas dos FII, dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos das cotas de FII, dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos

são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### **Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário**

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

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros 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 de Despesas Extraordinárias**

O Fundo, como proprietário dos Imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reforma, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança e indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade e no preço de negociação das Cotas.

### **Risco Operacional**

O objetivo do Fundo consiste na obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo e Ativos Financeiros. Além de Ativos, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos-Alvo e Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento.

### **Riscos Tributários**

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas

na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

### **Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM nº 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

### **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 relacionado à Extensa Regulamentação a que está sujeito o Setor Imobiliário**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição ativos imobiliários pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações de condições relevantes aos ativos, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

## **Risco Jurídico**

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 de Disponibilidade de Caixa**

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

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras, 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.

## **Risco de Restrição na Negociação**

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

## **Riscos relativos a Decisões Judiciais e Administrativas Desfavoráveis**

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

### **Riscos relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos-Alvo da Carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem 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 destes emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em outros fundos de investimento, podendo não ser possível ao Gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos.

### **Riscos relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos-Alvo e Ativos**

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

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

### **Risco de Crédito a que estão sujeitos os Ativos**

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### **Cobrança dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido**

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. 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-Alvo e/ou dos Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que, o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, 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 Pulverização de Cotistas e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas**

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que os FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependem de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum tanto na votação em tais assembleias gerais de Cotistas (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras conseqüências, a liquidação antecipada do Fundo.

### **Risco relativo à concentração de Cotistas**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade 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.

### **Risco relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo**

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os Cotistas deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa



ou falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Adicionalmente, os FII são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

### **Risco Regulatório**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações da mesma natureza da presente Emissão e Oferta, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Adicionalmente, os FII são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

### **Risco de Morosidade da Justiça Brasileira**

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros que compõem sua carteira, 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 e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas. Risco relativo às novas emissões No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo, conforme previsto no Capítulo XV, 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 relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante**

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

## **A importância do Gestor**

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

## **Risco de Governança**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes; e (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas "a" a "d", caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo. Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (a) a (d) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

## **Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário**

O preço dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores investidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os Ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

## **Risco relativo à Inexistência de Ativos-Alvo ou de Ativos Financeiros que se enquadrem na Política de Investimento**

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

### **Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos e Investimento**

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em Ativos desenvolvidos sob a forma dos Ativos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados investimentos 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 de Potencial Conflito de Interesse**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotista específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Nos termos da Instrução CVM nº 472/08, do Ofício-Circular nº 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas ligadas a eles, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08. Ressaltamos que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

### **Risco decorrente da Alteração do Regulamento por Ato do Administrador**

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

## **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.

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.**

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, 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.**

**A 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.**

### **Informações contidas neste Prospecto**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas, - dentre outras. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como SECO-I - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo e IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

## **5. CRONOGRAMA**

Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

### **Histórico das negociações**

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

<b>Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 28/12/2023)</b>			
<b>Valor de negociação por cota<sup>4</sup> (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín<sup>3</sup></b>	<b>Máx<sup>1</sup></b>	<b>Méd<sup>2</sup></b>
2023	94,50	113,67	105,65

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

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

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

Fonte: Economática

<b>Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 28/12/2023)</b>			
<b>Valor de negociação por cota<sup>4</sup> (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín<sup>3</sup></b>	<b>Máx<sup>1</sup></b>	<b>Méd<sup>2</sup></b>
4º Trimestre/2023	107,00	113,20	109,31
3º Trimestre/2023	107,95	113,67	110,60
2º Trimestre/2023	94,50	100,00	101,94
1º Trimestre/2023	94,50	100,00	95,92

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

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

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

<sup>4</sup> Fonte: Economática.

<b>Cotações Mensais - Últimos Seis Meses (até 28/12/2023)</b>			
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín<sup>3</sup></b>	<b>Máx<sup>1</sup></b>	<b>Méd<sup>2</sup></b>
dez/23	107,00	113,20	109,18
nov/23	107,00	111,45	108,43
out/23	108,90	112,60	110,27
set/23	109,05	113,67	111,29
ago/23	109,86	112,50	110,74
jul/23	107,95	112,51	109,80

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

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

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

### **Informações sobre a existência de direito de preferência, sobras e montante adicional na subscrição de novas Cotas**

Não aplicável.

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

Não aplicável.

***Justificativa do Valor Nominal Unitário e o critério adotado para sua fixação.***

Não aplicável.

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

### ***Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas***

Não aplicável.

### ***Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado***

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter patrimônio líquido negativo. O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores.

Os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Ainda, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 14 A 28 DESTES PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**AS OFERTAS NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. SUGERE-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 14 A 28 DESTES PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

### ***Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta***

Não aplicável.



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

### ***Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida***

Não aplicável.

### ***Eventual destinação da Oferta ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores***

As Cotas do Fundo são destinadas aos Investidores em geral, qualificados ou não, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, residentes ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, e que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo.

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

Não aplicável.

### ***Regime de distribuição***

*Não aplicável.*

### ***Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa***

Não aplicável.

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

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

### ***Formador de Mercado***

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado. É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

### ***Contrato de Estabilização***

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço de novas Cotas do Fundo.

### ***Requisitos ou exigências mínimas de investimento***

O valor mínimo por Investidor é de 1 (uma) cota.

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

As instituições envolvidas com o Fundo mantêm relacionamento comercial, com o Administrador ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Conforme descrito abaixo, as partes envolvidas com o Fundo, conforme relacionamentos descritos nesta seção, entendem que não há conflito de interesse na sua participação no Fundo.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

### **Relacionamento do Administrador com o Gestor**

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

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento geridos pelo Gestor, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Gestor.

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

### **Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente**

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

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

### **Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente**

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

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

### **Relacionamento entre o Administrador, o Gestor e os Ativos do Fundo**

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

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

## **10. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

### ***Condições Precedentes do Contrato de Distribuição***

Não aplicável.

### ***Instituições Participantes da Oferta***

Não aplicável.

### ***Demonstrativo dos Custos de Distribuição***

Não aplicável.

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

O Fundo pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, por recomendação do Gestor e respeitando o previsto na Política de Investimento disposta no Capítulo VI do Regulamento, observado o disposto na seção "Destinação dos Recursos" na página 11 deste Prospecto.

## 12. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

### Regulamento do Fundo

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

Na tabela abaixo estão indicados, por referência, as informações mínimas que devem estar presente no Regulamento do Fundo, conforme previsão constante do artigo 15, da Instrução CVM 472:

Informações mínimas do artigo 15 da Instrução CVM 472	Localização no Regulamento
O objeto do fundo, definindo, com clareza, os segmentos em que atuará e a natureza dos investimentos ou empreendimentos imobiliários que poderão ser realizados;	Cláusula 6.1
A política de investimento a ser adotada pelo administrador contendo no mínimo:	Capítulo VI
A descrição do objetivo fundamental dos investimentos a serem realizados (ganho de capital, obtenção de renda ou ambos), identificando os aspectos que somente poderão ser alterados com prévia anuência dos cotistas;	Cláusula 6.1
A especificação do grau de liberdade que o administrador se reserva no cumprimento da política de investimento, indicando a natureza das operações que fica autorizado a realizar independentemente de prévia autorização dos cotistas;	Cláusula 15.8
Os ativos que podem compor o patrimônio do fundo e os requisitos de diversificação de investimentos;	Cláusula 6
A possibilidade de o fundo contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo, caso autorizada no regulamento;	Cláusula 11.1, (xiii)
A possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais; e	Cláusula 11.2
Localização geográfica das áreas em que o fundo pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, se aplicável;	Cláusula 6.1.2
O prazo de duração do fundo;	Cláusula 5.1
Taxas de administração e desempenho, se for o caso;	Cláusula 7.1
Taxas de ingresso, ou critérios para sua fixação, se for o caso;	Cláusula 19.1, (xiv)
Número de cotas a serem emitidas e sua divisão em séries, se for o caso;	Cláusula 15.5
Possibilidade ou não de realização de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição;	Cláusula 15.8.1
Possibilidade ou não de futuras emissões de cotas e, se for o caso, autorização para a emissão de novas cotas a critério do administrador, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento;	Cláusula 15.8
Critérios para a subscrição de cotas por um mesmo investidor;	Cláusula 15.13
Data de encerramento do exercício social;	Cláusula 8.1
Política de distribuição de rendimentos e resultados;	Cláusula 21.1
Qualificação do administrador;	Cláusula 1.1
Obrigações e responsabilidades do administrador, em especial quanto àquelas previstas no art. 32 e seguintes, bem como seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo;	Cláusula 9.1
Critérios para a remuneração do administrador;	Cláusula 7.1
Modo de convocação, competência, quórum de instalação e de deliberação da assembleia geral, assim como as formas de representação dos cotistas;	Cláusula 24
Modo e as condições de dissolução e liquidação do fundo, inclusive no tocante à forma de partilha do patrimônio entre os cotistas e à amortização programada das cotas, se for o caso;	Cláusula 26

<b>Informações mínimas do artigo 15 da Instrução CVM 472</b>	<b>Localização no Regulamento</b>
Percentual máximo de cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento em que o fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, indicando inclusive as consequências tributárias;	N/A
Prazo máximo para a integralização ao patrimônio do fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas, se for o caso;	Cláusula 15.15
Descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas;	Cláusula 23
Exercício do direito de voto em participações societárias do fundo;	Cláusula 22.1
Regras e prazos para chamadas de capital, observado o previsto no compromisso de investimento;	Cláusula 15.13
A contratação de formador de mercado para as cotas do FII, se for o caso; e	Cláusula 19.1
Número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral e respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, ressalvado o disposto no art. 25, § 2º, da Instrução.	Cláusula 24.12

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

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

### **Demonstrações financeiras e informes**

As informações referentes à situação financeira do Fundo, incluindo as demonstrações financeiras, os informes mensais e trimestrais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- CVM:

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

- Fundo:

[www.realinvestor.com.br](http://www.realinvestor.com.br) (neste website selecionar "Fundos", em seguida "Real Investor Imobiliário FII (RINV11) e então localizar as Demonstrações Financeiras, após divulgadas).

O Fundo tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas. O primeiro exercício social do Fundo foi encerrado em 31 de dezembro de 2022.

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

### **Informações do Gestor e Administrador**

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

- CVM:

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

- Administrador:

[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website, clicar em "https://www.xpi.com.br/documentos/formulario-de-referencia/]" e selecionar o documento desejado).

- Gestor:

[www.realinvestor.com.br](http://www.realinvestor.com.br) (neste website selecionar "Fundos", em seguida "Real Investor Imobiliário FII (RINV11) e então localizar as Demonstrações Financeiras, após divulgadas).

### 13. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

<b>Administrador</b>	<p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,</b>  Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon  CEP 22440-033, Rio de Janeiro – RJ  At.: Sr. Marcos Wanderley Pereira / Sr. Leonardo Sperle  Telefone: (11) 3027-2237  E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br  Website: <a href="http://www.xpi.com.br">www.xpi.com.br</a></p>
<b>Gestor</b>	<p><b>REAL INVESTOR ASSET MANAGEMENT LTDA.</b>  Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, 21º andar, Gleba  Fazenda Palhano  Londrina – PR  At.: Guilherme Lejambre Vicente  Telefone: (43) 3025-2191  E-mail: guilherme.vicente@realinvestor.com.br  Website: <a href="http://www.realinvestor.com.br">www.realinvestor.com.br</a></p>
<b>Escriturador</b>	<p><b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A</b>  Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201  CEP 22640-102, Rio de Janeiro – RJ  At.: Thiago de Gusmão  Telefone: (21) 3514-0000  E-mail: sqescrituracao@oliveiratrust.com.br  Website: <a href="http://www.oliveiratrust.com.br">www.oliveiratrust.com.br</a></p>
<b>Assessor da Oferta</b>	<p><b>legal IBS ADVOGADOS</b>  Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 31, Vila Olímpia  CEP 04551-010, São Paulo – SP  At.: Marcelo Binari / Gustavo Rosetti  Telefone: (11) 98117-919 / (11) 97243-5869  E-mail: <a href="mailto:mbo@ibsadv.com.br">mbo@ibsadv.com.br</a> / <a href="mailto:gfr@ibsadv.com.br">gfr@ibsadv.com.br</a>  Website: <a href="http://www.ibsadv.com.br">www.ibsadv.com.br</a></p>
<b>Auditor Independente do Fundo</b>	<p><b>do KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.</b>  Rua Verbo Divino, nº 1400, Chácara Santo Antônio,  CEP 04719-911, São Paulo – SP  At.: Jorge Cezar Porciano Derossi / Lizandro Sommer Arnoni  Telefone: (11) 3940-1500  Website: <a href="http://www.kpmg.com.br">www.kpmg.com.br</a></p>



## **Declaração de Informações e Esclarecimentos**

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 do Administrador, do Gestor, da CVM e da B3, nos websites indicados abaixo:

### Administrador

#### **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,**

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon  
CEP 22440-033, Rio de Janeiro – RJ

Para acesso ao Prospecto, consulte a página [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website selecionar “Fundos”, depois pesquisar por “https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html” e então localizar “Documentos”, acessar “Prospecto”, e então clicar em “2023”, e selecionar o documento desejado);

### Gestor

#### **REAL INVESTOR ASSET MANAGEMENT LTDA.**

Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, 21º andar, Gleba Fazenda Palhano  
Londrina – PR

Para acesso ao Prospecto e demais documentos da Oferta, consulte: [www.realinvestor.com.br](http://www.realinvestor.com.br) (neste website selecionar “Fundos”, em seguida “Real Investor Imobiliário FII (RINV11)” e então localizar o Prospecto)

### CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares  
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Website: <http://www.cvm.gov.br>

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza  
CEP 01333-010 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 2146-2000

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Consulta Detalhada de Oferta Pública”, preencher o campo “Emissor” com “Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto” ou a opção desejada).

### Fundos.NET

<http://www.cvm.gov.br> (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Regulados”; clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”; clicar em “Fundos de Investimento” e “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.NET e, então, localizar o “Prospecto” ou a opção desejada).

### B3

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

*Website:* <https://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Solução para Emissores", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto").

**Declaração de Registro do Emissor**

Não aplicável.

## 14. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

### **Informações Relevantes do Fundo**

#### **Base legal**

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

#### **Objetivo**

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos nos Ativos Alvo.

#### **Política de Investimento**

O Fundo tem por política básica gerar ganho de capital e a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (b) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (c) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (d) Letras Hipotecárias ("LH"); (e) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (f) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (g) Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (h) ações, desde que se trate de emissores registrados nas CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (i) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472.

Para mais informações sobre a Política de Investimentos, veja o Capítulo VI do Regulamento.

#### **Administração, controladoria, escrituração e custódia**

O Fundo é administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, a qual também prestará os serviços de controladoria de ativos. Mais informações sobre o Administrador, inclusive seu histórico, podem ser acessadas no formulário de referência do Administrador disponível nos canais indicados na Seção "Informações do Gestor e Administrado" da Seção "Documentos e Informações Incorporados ao Prospecto por Referência", na página 37 deste Prospecto.

O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes do Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, conforme orientações do Gestor. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Nos termos do art. 30 da Instrução CVM 472, são obrigações do Administrador: (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções; (iii)

abrir e movimentar contas bancárias; (iv) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao fundo; (v) transigir; (vi) representar o Fundo em juízo e fora dele; (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; e (viii) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472.

### **Gestão da carteira do Fundo**

A carteira do Fundo é gerida pela **REAL INVESTOR ASSET MANAGEMENT LTDA.**, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.303, de 27 de setembro de 2010, que deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, do Regulamento, do Prospecto e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (ii) da Política de Investimento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas. O Gestor é o responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, competindo-lhe orientar o Administrador nas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo, de acordo com a Política de Investimentos.

### **Vedações ao Administrador**

O Administrador e o Gestor, no que for aplicável, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos do Fundo praticar os atos descritos na cláusula 11.1 do Regulamento, entre os quais (i) receber depósito em sua conta corrente; (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade; (iii) contrair ou efetuar empréstimo; (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo; (v) aplicar no exterior recursos captados no País; (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo; (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital; (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizado potencial conflito de interesses, conforme previsto nos Artigos 31-A, §2º, 34, §1º e 35, IX, da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o Administrador ou o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, ou entre o Fundo e o representante de Cotistas; (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

### Substituição dos Prestadores de Serviços

O Administrador, o Gestor e os demais prestadores de serviços do Fundo serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, renúncia ou descredenciamento pela CVM, conforme aplicável. Para mais informações sobre a substituição, renúncia ou destituição dos prestadores de serviço do Fundo, veja a cláusula 10 do Regulamento.

### **Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços**

#### **Taxa de Administração**

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Escriturador a remuneração mínima mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), apurada conforme abaixo e acrescida à Taxa de Administração ("Taxa de Escrituração"):

<b>Nº de Cotistas</b>	<b>Valor por Cotista</b>
Até 2.000	1,15
Entre 2.001 e 10.000	0,85
Entre 10.001 e 50.000	0,30
Acima de 50.001	0,10

A Taxa de Escrituração será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. Referido valor, sempre que aplicável, será acrescido ainda de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais), acrescidos de custos de postagens); e (d) R\$ 700,00 (setecentos reais) por hora/homem de trabalho dedicada a participação em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas e implementação das decisões tomadas, a serem pagas em até 5 (cinco) dias após cada evento, mediante apresentação do respectivo relatório de horas.

Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente

ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

### **Taxa de Performance**

Além da parte que lhe cabe na Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”) a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da 1ª emissão do Fundo, a qual será provisionada mensalmente e pago semestralmente com base no valor apurado no último Dia Útil dos meses de junho e dezembro, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos meses expostos anteriormente. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

Taxa Performance =

$$\sum_{m=1}^6 \{ [(Distribuição Bruta_m) - (VE_{(m-1)} \times Índice de Correção_m)] \times 15\% \}_+ TPN$$

m = mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês do semestre e 6 o último mês do semestre.

Distribuição Bruta<sub>m</sub>: distribuição bruta de dividendos calculada no mês de competência da apuração, antes da dedução da Taxa de Performance.

VE (m-1): soma do valor das integralizações de capital realizadas no fundo, deduzidos de amortizações e rendimentos, até o início do mês de competência da apuração.

Índice de Correção<sub>m</sub>: Variação do Benchmark no mês de competência da apuração = IPCA + Média IMAB5:

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 do mês imediatamente anterior (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website).

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. 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.

TPN: eventual saldo negativo da Taxa de Performance acumulada de semestres anteriores.

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

### **Taxas de ingresso ou saída**

O Fundo não possui taxa de ingresso e saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de distribuição primária quando da emissão de Cotas pelo Fundo, cujos recursos serão utilizados para arcar com as despesas de referida emissão de Cotas e

remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização emissões de Cotas do Fundo, incluindo o Coordenador Líder.

### **Demonstrações Financeiras e auditoria**

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano. O Administrador contratou o Auditor Independente, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador. Maiores informações sobre as demonstrações financeiras e auditoria podem ser encontradas no Regulamento.

### **Assembleia Geral de Cotistas**

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias: I. demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; II. alteração do regulamento; III. destituição ou substituição do Administrador e do Gestor; IV. emissão de novas cotas, salvo caso o Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do Fundo pelo Administrador, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472; V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; VI. dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento; VII. definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo; IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável; X. alteração do prazo de duração do Fundo; XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; XII. aumento da Taxa de Administração e de Taxa de Performance; XIII – contratação de formador de mercado que seja parte relacionada.

### **Encargos do Fundo**

Constituem encargos e despesas do Fundo: I - Taxa de Administração e Taxa de Performance; II - taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472; IV - gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio; VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta; VIII – custos com a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo; IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções; X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de assembleia geral; XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários

do Fundo; XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; XV - honorários e despesas relacionadas às atividades exercidas pelo(s) Representante(s) do(s) Cotistas; e XVI - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472;

Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

### **Política de distribuição de resultados, amortização e resgate de Cotas**

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) nos ganhos auferidos segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente a título de antecipação, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, conforme recomendações do Gestor, sendo que eventual saldo de resultado a ser distribuído, não pago como antecipação, será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços ou balancetes relativos aos períodos encerrados em 30 de junho de 31 de dezembro (ou documento equivalente, ainda que trimestral, que consolide as referidas informações semestrais, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Observada a obrigação estabelecida nos termos do item acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O percentual mínimo a que se refere o item acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

### **Eventos de Liquidação do Fundo**

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no Regulamento.

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- (i) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Inicial do Fundo, representado pelas Cotas da primeira emissão;
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e
- (iii) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.



A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos- Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada, sendo certo que a entrega de ativos do Fundo aos Cotistas, se for o caso, deverá ser realizada fora do ambiente administrado pela B3.

Maiores informações sobre as regras de liquidação do Fundo podem ser encontradas na cláusula 26 do Regulamento.

### **Da publicidade e remessa de documentos**

As informações sobre a política de divulgação de informações do Fundo podem ser encontradas na Cláusula 20 do Regulamento.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 13 da Resolução CVM 160. Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador ou à B3 nos endereços indicados na seção "Sumário da Oferta - Outras Informações", na página 43 deste Prospecto, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e deste Prospecto por meio dos websites do Administrador, da CVM, ou da B3 lá descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas.

### **Regras de Tributação do Fundo**

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação.

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, 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 (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à

negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas "i" do item acima, ou assegurar que qualquer dos Cotistas mantenha percentual igual ou inferior ao indicado na alínea "ii" do mesmo item; já quanto à alínea "iii" do item acima, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 15.16 do Regulamento. Adicionalmente, nos termos do item 21.1 do Regulamento, o Administrador 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 o Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

**O ADMINISTRADOR E O GESTOR NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **Anexo I – Regulamento Consolidado do Fundo**

*(Regulamento consolidado integralmente reproduzido nas páginas abaixo)*

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
MUSCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 44.625.612/0001-45

Pelo presente instrumento **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0001-04, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 10.460, de 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **MUSCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME nº 44.625.612/0001-45 ("Fundo"), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE:**

(i) Aprovar a alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser identificado como "**REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**";

(ii) Aprovar a alteração do atual gestor do Fundo para a **REAL INVESTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, 21º andar, Gleba Fazenda Palhano, Cidade de Londrina, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.570.951/0001-12, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme o Ato Declaratório nº 11.303, de 27 de setembro de 2010 ("Gestor");

(iii) Aprovar a alteração da taxa de administração do Fundo para 0,2% (dois décimos por cento) ao ano, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);

(iv) Aprovar a instituição de taxa de gestão, a título de remuneração ao Gestor pelos serviços prestados, no valor correspondente a 0,8% (oito décimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido diário do Fundo;

(v) Aprovar, além da taxa de gestão descrita no item (iv) acima, a instituição de taxa de performance ao Gestor, calculada a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas da 1ª emissão do Fundo, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente;

(vi) Aprovar a reforma integral e sem limitação do regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, ao aprovado nos itens (i) a (v) acima, a alteração das características, prestadores de serviços, política de investimento, entre outros, passando o regulamento a vigorar em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do “Anexo I” ao presente instrumento (“Regulamento”);

(vii) Registrar o Fundo, conforme o Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, conforme alterado, como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”, segmento “Títulos e Valores Mobiliários”; e

(viii) Aprovar a 1ª emissão de cotas do Fundo, conforme as condições descritas na Cláusula 15 e Anexo I. do Regulamento anexo ao presente instrumento (“1ª Emissão”), bem como a realização da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços das cotas da 1ª Emissão, a ser realizada no Brasil, sob a coordenação da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Nos termos do §3º do art. 1.368-C do Código Civil Brasileiro, alterado na forma da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, o registro do Regulamento do Fundo perante a CVM é condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros, ficando dispensado o seu arquivamento perante Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Rio de Janeiro, 29 de julho de 2022

DocuSigned by:  
Renata Regina Vazquez  
Assinado por: RENATA RUGNA VAQUEIRO 40593610890  
CPF: 40593610890  
Papel: Advogada  
Data/Hora da Assinatura: 29/07/2022 15:08:51 BRT  
ICP  
Brasil  
FD7FECA4205A4D2B9440BCFC9C8E86EB

DocuSigned by:  
Fabrício Cunha de Almeida  
Assinado por: FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:0563886417  
CPF: 0563886417  
Papel: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 29/07/2022 14:07:05 BRT  
ICP  
Brasil  
7C22D1135AF642698E1FF660CB9732BD

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
*Administrador do Fundo*

**ANEXO I**  
**Versão Consolidada do Regulamento**

**REGULAMENTO DO  
REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**Rio de Janeiro, 29 de julho de 2022.**



## ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	9
CAPÍTULO III – PÚBLICO-ALVO	10
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR	11
CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	14
CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE	14
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO	17
CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL	22
CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR	22
CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	24
CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES	26
CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS-ALVO E DOS ATIVOS FINANCEIROS	27
CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	28
CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES	28
CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	29
CAPÍTULO XVI – RESGATES	33
CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO	33
CAPÍTULO XVIII – RISCOS	33
CAPÍTULO XIX – ENCARGOS	53
CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	55
CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	57
CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO	58
CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO	58
CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL	59
CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES	66
CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO	68
CAPÍTULO XXVII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA	70
CAPÍTULO XXVIII – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA	70
CAPÍTULO XXIX – FORO	70
ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	71

**REGULAMENTO DO  
REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/ME nº 44.625.612/0001-45**

**CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES**

**1.1** Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles na tabela abaixo. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (vii) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (viii) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

<b>Administrador</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira com sede na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, CEP 22440-033, Leblon, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Assembleia Geral ou Assembleia Geral de</b>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

<b>Cotistas</b>	
<b>Ativos-Alvo</b>	Tem o significado a ele atribuído no item 6.1 deste Regulamento.
<b>Ativos Financeiros</b>	Tem o significado a ele atribuído no item 6.3 deste Regulamento.
<b>Auditor Independente</b>	A empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Boletim de Subscrição</b>	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Capital Autorizado</b>	Tem o significado a ele atribuído no item 15.8 deste Regulamento.
<b>CNPJ/ME</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código ANBIMA</b>	" <i>Código de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros</i> ", publicado pela ANBIMA, ou o código que venha a substituí-lo, conforme vigente de tempos em tempos.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Conflito de Interesses</b>	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
<b>Contrato de Gestão</b>	Significa o " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário</i> ", por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
<b>Cotas</b>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.

<b>Cotistas</b>	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
<b>Custodiante</b>	Instituição, devidamente habilitada, que venha a ser contratada pelo Administrador, o qual prestará, ainda, os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Dia Útil</b>	Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Escriturador</b>	Instituição, devidamente habilitada, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
<b>Formador de Mercado</b>	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.6 deste Regulamento.
<b>Fundo</b>	Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>Gestor</b>	<b>REAL INVESTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, 21º andar, Gleba Fazenda Palhano, Cidade de Londrina, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.570.951/0001-12, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme o Ato Declaratório nº 11.303, de 27 de setembro de 2010.
<b>Instituições Financeiras Autorizadas</b>	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
<b>Instrução CVM nº 400/03</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme

<b>472/08</b>	alterada.
<b>Instrução CVM nº 476/09</b>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 516/11</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>Resolução CVM nº 30/21</b>	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Oferta Pública</b>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
<b>Oferta Restrita</b>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
<b>Ofertas</b>	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Patrimônio Mínimo Inicial</b>	Tem o significado a ele atribuído no item 15.5 deste Regulamento.
<b>Pessoas Ligadas</b>	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do

	Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
<b>Política de Investimento</b>	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
<b>Prospecto</b>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Regulamento</b>	O presente regulamento do Fundo.
<b>SELIC</b>	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
<b>Taxa de Administração</b>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
<b>Taxa de Performance</b>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.5 deste Regulamento.
<b>Termo de Adesão</b>	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
<b>Valor de Mercado</b>	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

## CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

## **2.1 ADMINISTRADOR**

A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para administrar o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação do Gestor, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis, ou conforme permitido em deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

## **2.2 GESTOR**

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, nos termos do disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

## **2.3 CUSTÓDIA, TESOURARIA, CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

**2.3.1** A custódia dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

**2.3.2** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

## **2.4 ESCRITURAÇÃO DE COTAS**

A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

## **2.5 AUDITOR INDEPENDENTE**

Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido

de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

## **2.6 FORMADOR DE MERCADO**

Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto na alínea “k” do item 24.9 deste Regulamento e no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

## **2.7 DISTRIBUIDOR**

A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

## **2.8 OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**2.8.1** Caso aplicável, o Administrador, em nome do Fundo e conforme orientação do Gestor, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis eventualmente integrantes da carteira do Fundo.

**2.8.2** Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

## **CAPÍTULO III – PÚBLICO-ALVO**

**3.1** As Cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que, (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) até que o Fundo



apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21 ("Investidores Profissionais"), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21 ("Investidores Qualificados"), única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no mercado secundário.

## **CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR**

**4.1** O Gestor, no que lhe for aplicável, deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão:

(i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos-Alvo e Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;

(iii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

(iv) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(v) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;

(vi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(vii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos-Alvo e em Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das

Cotas, conforme o caso;

(viii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos-Alvo, conforme previstos no Contrato de Gestão;

(ix) assumir a defesa ou, quando não for possível, fornecer tempestivamente, no menor prazo possível, subsídios para que o Administrador defenda os interesses do Fundo diante de eventuais notificações, avisos, autos de infração, multas ou quaisquer outras penalidades aplicadas pelas autoridades fiscalizadoras em decorrência das atividades desenvolvidas pelo Gestor;

(x) manter registros apropriados a respeito das decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o Fundo, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados da efetiva realização destas, ou prazo superior por determinação expressa da CVM, bem como fornecê-los ao Administrador sempre que por este solicitado;

(xi) informar imediatamente ao Administrador, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o Fundo e/ou os Ativos, bem como comunicar imediatamente ao Administrador sobre todas as informações, análises, fatos e eventos não sujeitos a obrigação de confidencialidade de que tome conhecimento que ocasionem provisões ou prejuízos ou que impactem o apreçamento de ativos da carteira do Fundo;

(xii) adotar e manter procedimentos internos para monitorar e prevenir a ocorrência de situações de conflito de interesses, nos limites indicados na legislação aplicável ao Gestor e nas normas da ANBIMA; adotar e manter política de gestão de riscos que permita o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes à carteira do Fundo, nos termos da regulamentação em vigor e deste Regulamento;

(xiii) manter políticas e procedimentos internos para seleção, contratação e monitoramento dos intermediários e demais prestadores de serviços que venham a ser contratados pelo Gestor, ou indicados pelo Gestor para contratação pela Fundo, com o intuito de realizar operações relacionadas à atividade de gestão do Fundo;

(xiv) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;

(xv) realizar propostas de emissão de novas Cotas ao Administrador, dentro do limite do Capital Autorizado, ou à Assembleia Geral de Cotistas, quando sujeitas à aprovação

da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;

(xvi) enviar ao Administrador, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos; e

(xvii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo e/ou dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico:  
<https://www.realinvestor.com.br/biblioteca;>

(xviii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente, conforme aplicável; e

(xix) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

**4.2** O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específico, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

**4.3** O Gestor, conforme o caso, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.

**4.4** O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento, sendo que o Gestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

**4.5** O Gestor do Fundo adota políticas de exercício de direito de voto em assembleias, as quais disciplinam os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. tais políticas orientam as decisões do Gestor em assembleias de detentores de ativos-alvo que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

## **CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

**5.1** O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03; Instrução CVM nº 472/08; Instrução CVM nº 476/09; Instrução CVM nº 516/11; Resolução CVM nº 30/21 e Lei nº 8.668/93.

## **CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE**

**6.1** O objetivo do Fundo é gerar ganho de capital e a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em:

- (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI");
- (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI");
- (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG");
- (iv) Letras Hipotecárias ("LH");
- (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII");
- (viii) Ações, desde desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e
- (ix) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como ("Ativos-

Alvo”).

**6.1.1** O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos-Alvo específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação. Não obstante, não será permitido ao Fundo o investimento, direta ou indiretamente quando mediante investimento societário, em empreendimentos imobiliários em desenvolvimento, sem prejuízo de que tal tipo de empreendimentos componham o lastro dos CRI..

**6.1.2** O Fundo poderá adquirir os Ativos-Alvo vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

**6.1.3** Sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo, imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo.

**6.1.4** O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

**6.1.5** Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal, na forma do subitem 6.1.6, abaixo.

**6.1.6** Caso o Gestor não encontre Ativos-Alvo para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

**6.2** Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu

patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em:

- (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (ii) moeda nacional;
- (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima;
- (iv) derivativos, exclusiva mente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; ou
- (vi) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Financeiros”).

**6.2.1** O Fundo poderá adquirir Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que o eventual conflito de interesse reste aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**6.2.2** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos-Alvo poderá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

**6.3** O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

**6.4** O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

**6.5** Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

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

## **CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO**

**7.1** O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

**7.1.1** Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Escriturador a remuneração mínima mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), apurada conforme abaixo e acrescida à Taxa de Administração ("Taxa de Escrituração"):

Número de Cotistas/Valor por Cotista

<b>Nº de Cotista</b>	<b>Valor por Cotista</b>
até 2.000	1,15
entre 2.001 e 10.000	0,85
entre 10.001 e 50.000	0,30
acima de 50.001	0,10

**7.1.2** A Taxa de Escrituração será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. Referido valor, sempre que aplicável, será acrescido ainda de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais), acrescidos de custos de postagens); e (d) R\$ 700,00 (setecentos reais) por hora/homem de trabalho dedicada a participação em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas e implementação das decisões tomadas, a serem pagas em até 5 (cinco) dias após cada evento, mediante apresentação do respectivo relatório de horas.

**7.2** A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

**7.3** A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

**7.4** A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

**7.5** Além da parte que lhe cabe na Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da 1ª emissão do Fundo, a qual será provisionada mensalmente e pago semestralmente com base no valor apurado no último Dia Útil dos meses de



junho e dezembro, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos meses expostos anteriormente. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

Taxa de Performance =

$$\sum_{m=1}^6 \{ [(Distribuição Bruta_m) - (VE_{(m-1)} \times Índice de Correção_m)] \times 15\% \}_+ TPN$$

m = mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês do semestre e 6 o último mês do semestre.

Distribuição Bruta<sub>m</sub>: distribuição bruta de dividendos calculada no mês de competência da apuração, antes da dedução da Taxa de Performance.

VE<sub>(m-1)</sub>: soma do valor das integralizações de capital realizadas no fundo, deduzidos de amortizações e rendimentos, até o início do mês de competência da apuração.

Índice de Correção<sub>m</sub>: Variação do Benchmark no mês de competência da apuração = IPCA + Média IMAB5”:

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 do mês imediatamente anterior (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu *website*).

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. 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.

TPN: eventual saldo negativo da Taxa de Performance acumulada de semestres anteriores.

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

**7.5.2** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance

em que houve efetiva cobrança. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

**7.5.3** Entende-se por “valor da cota do Fundo” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do Fundo são negociadas, conforme dispõe o §1º do artigo 1º da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

**7.5.4** O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no subitem 7.5, acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

**7.5.5** Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

**7.6** Na hipótese de destituição do Gestor, sem Justa Causa, conforme o caso, será devida ao Gestor destituído, nos termos do Contrato de Gestão, além de todos os valores já devidos ao Gestor a serem apurados na data de destituição (“Valores Devidos até a Destituição”), uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do item 7.1 acima, a que o Gestor, conforme o caso, faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da destituição (“Remuneração de Descontinuidade”).

**7.7** Para os fins do item 7.6, acima, considerar-se-á “Justa Causa”, (i) conforme determinado por sentença arbitral ou administrativa, sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação de atos ou situações de fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii)

descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

**7.8** A Remuneração de Descontinuidade a que se refere o item 7.6 será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor devida no prazo de pagamento estabelecido no item 7.6 acima,— sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

## **CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL**

**8.1** O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

## **CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

**9.1** O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, sem prejuízo da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

a) providenciar, conforme o caso, a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias

Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;

- c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- d) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XIX;
- e) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do Fundo;
- f) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “b” acima até o término do procedimento;
- g) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- h) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- i) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;
- j) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- k) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- l) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

- m) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- n) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimento do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e
- o) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos: (i) distribuição das Cotas a cada nova Oferta; (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (iii) conforme o caso, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado para as Cotas.

**9.1.1** Os serviços a que se refere o inciso “i” da alínea “o” deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

## **CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**10.1** O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

**10.2** O Administrador poderá ser substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08 e na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**10.3** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador pela CVM, conforme aplicável, este fica obrigado a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento; e (ii) no caso

de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**10.3.1** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de que trata o item (i) do item 10.3 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento, conforme aplicável.

**10.3.2** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**10.3.3** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no subitem (ii) do item 10.3 acima.

**10.3.4** Aplica-se o disposto no subitem (ii) do item 10.3 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação ou a incorporação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo, respeitado o prazo previsto o item 10.5 abaixo.

**10.3.4.1** Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte inicial do subitem 10.3.4 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

**10.3.5** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 90 (noventa) dias contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**10.3.6** Nas hipóteses referidas no *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação

judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

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

**10.3.8** A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

**10.4** Em caso de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos imóveis que eventualmente componham o portfólio do Fundo.

**10.5** A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

**10.6** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.5 acima, o que ocorrer primeiro.

**10.7** No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

**10.8** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

## **CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES**

**11.1** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;

- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou o consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e



(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

**11.2** A vedação prevista no inciso “x” acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

## **CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS-ALVO E DOS ATIVOS FINANCEIRO**

**12.1** Os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

## **CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

**13.1** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, conforme orientações a serem encaminhadas pelo Gestor.

**13.2** No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea “a” do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

**13.3** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

**13.4** O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

**13.5** O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos-Alvo e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

#### **CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES**

**14.1** Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**14.2** Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

#### **CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

**15.1** O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

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

**15.3** Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

**15.4** As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XV.

**15.5** A primeira emissão de Cotas será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo I a este Regulamento, observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo, desde que sejam subscritas e integralizadas, totalizando o montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Patrimônio Mínimo Inicial").

**15.6** Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior à do Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, o Administrador deverá: (i) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e (ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

**15.7** Até que o registro de constituição e funcionamento do Fundo, previsto na regulamentação específica seja concedido pela CVM, os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição deverão ser depositados em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

**15.8** Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

**15.8.1** Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas nos itens 15.8.2. e 15.8.3. abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a concessão de eventual direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

**15.8.2** Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.8 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será definido tendo-se em vista um ou mais dos seguintes critérios (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou (iii) o valor de mercado das Cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá ao Gestor (mediante orientação ao Administrador) ou à Assembleia Geral, conforme o caso, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas.

**15.8.3** Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.8. acima, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, devendo ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, necessários ao exercício de tal direito de preferência, e o prazo para exercício do direito de preferência de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis.

**15.8.4** O direito de preferência mencionado no item 15.8.3, acima, deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, sendo que a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem a nova emissão de Cotas.

**15.8.5** Caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, devendo ser observados, para a cessão do direito de preferência, os prazos e procedimentos operacionais da B3.

**15.9** O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Gestor ao Administrador, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva Oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

**15.10** Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

**15.11** As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

**15.12** A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

**15.13** Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e/ou o compromisso de investimento, conforme aplicável, e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência

- (i) do teor deste Regulamento;
- (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente;
- (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e
- (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos, se assim deliberado pela Assembleia Geral. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

**15.14** Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

**15.15** As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou documento que o valha ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável.

**15.15.1** Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição ou documento que o valha, 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 encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição ou documento que o valha.

**15.16** As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

**15.16.1** Para efeitos do disposto neste item 15.16, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

**15.17** Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

## **CAPÍTULO XVI – RESGATES**

**16.1** Não é permitido o resgate das Cotas.

## **CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO**

**17.1** A apuração do valor dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

**17.2** O critério de apreçamento dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.

**17.3** No caso de imóveis que venham eventualmente a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição acompanhado de laudo de avaliação, previamente analisado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

## **CAPÍTULO XVIII – RISCOS**

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

**18.2** A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

**18.3** As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**18.4** Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento descrita no Capítulo VI, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

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

#### **Riscos de Mercado Relacionados à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de correção, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento

desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo, o Patrimônio Líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados

### **Fatores Macroeconômicos Relevantes**

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

### **Riscos de Mercado**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. 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, as cotas dos fundos investidos, os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Ainda, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

### **Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento**

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador 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 Financeiros e dos Ativos-Alvo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Capítulo XXVI do presente Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

### **Riscos do Uso de Derivativos**

O Fundo pode realizar operações de derivativos para fins de proteção até o limite de seu patrimônio. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Escriturador ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

### **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 vinculados aos Ativos-Alvo ou aos Ativos Financeiros do Fundo 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. Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados pelo Fundo e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do País. A crise política afetou e poderá continuar afetando a

confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro, e em 2022 serão realizadas eleições, o que poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O atual governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo em reverter a crise política e econômica do país e de aprovar as reformas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira do Fundo.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes”, bem como os seus diversos desdobramentos, atualmente em curso, podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados pelo Fundo. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo

e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

## **Riscos do Fundo**

### **Riscos Atrelados aos Fundos Investidos**

O Gestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos fundos investidos. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos. O Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais conseqüências.

### **Riscos de Concentração da Carteira**

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

### **Riscos do Prazo**

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiro não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode

impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

### **Riscos relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos-Alvo da carteira do Fundo**

O Fundo poderá investir nos Ativos Financeiros e tais Ativos Financeiros, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Ainda, 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 afetem 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 destes emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em outros fundos de investimento, podendo não ser possível ao Gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos. Por fim, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

### **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 de Crédito**

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como ao atraso ou não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais e à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o limite do valor das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o preço de negociação de suas Cotas. O Administrador não é responsável pela solvência dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiro que integram a carteira do Fundo, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

### **Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização do investimento**

O Fundo não possui um Ativo específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros pelo Fundo, estes poderão adquirir um número restrito de Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros, 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.

### **Risco relativo à rentabilidade do investimento**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, sendo de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo com receita dos Ativos e dos Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do 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. Ainda, os Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### **Risco de execução das garantias atreladas aos CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento.

### **Risco relativo às cotas de FII, aos CRI, às LCI, às LIG e às LH**

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em cotas de FII, CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade

das cotas dos FII, dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos das cotas de FII, dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### **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 ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros 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 de despesas extraordinárias**

O Fundo, como proprietário dos Imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reforma, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança e indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade e no preço de negociação das Cotas.

### **Risco operacional**

O objetivo do Fundo consiste na obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo e Ativos Financeiros. Além de Ativos, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos-Alvo e Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento.



Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

### **Riscos tributários**

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM nº 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento

imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

### **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 relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição ativos imobiliários pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações de condições relevantes aos ativos,

cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco jurídico**

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 de disponibilidade de caixa**

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

### **Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital**

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras, 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.

### **Risco de restrição na negociação**

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

### **Riscos relativos a decisões judiciais e administrativas desfavoráveis**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais

processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

### **Risco relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos-Alvo da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem 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 destes emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em outros fundos de investimento, podendo não ser possível ao Gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos.

### **Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos-Alvo e Ativos**

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

### **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/ou pelos Ativos Financeiros. No caso em questão, os rendimentos a

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

### **Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos**

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### **Cobrança dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido**

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. 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-Alvo e/ou dos Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que, o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à

salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, 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 Pulverização de Cotistas e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas**

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que os FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependem de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum tanto na votação em tais assembleias gerais de Cotistas (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras conseqüências, a liquidação antecipada do Fundo.

### **Risco relativo à concentração de Cotistas**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade 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.

### **Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo**

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

### **Risco Regulatório**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações da mesma natureza da presente Emissão e Oferta,

em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Adicionalmente, os FII são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

### **Risco da morosidade da justiça brasileira**

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros que compõem sua carteira, 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 e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas. Risco relativo às novas emissões No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo, conforme previsto no Capítulo XV, 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 relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante**

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

### **A importância do Gestor**

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

### **Risco de governança**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes; e (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas "a" a "d", caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo. Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (a) a (d) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

### **Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário**

O preço dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores investidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os Ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

### **Risco Relativo à Inexistência de Ativos-Alvo ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar



dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo e/ou de Ativos Financeiros. A ausência de Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas.

### **Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento**

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em Ativos desenvolvidos sob a forma dos Ativos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados investimentos 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 de potencial conflito de interesse**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotista específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Nos termos da Instrução CVM nº 472/08, do Ofício-Circular nº 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para

prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas ligadas a eles, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08. Ressaltamos que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

### **Risco decorrente de alterações do Regulamento por Ato do Administrador**

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

### **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.

## **CAPÍTULO XIX – ENCARGOS**

**19.1** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) Taxa de Performance;
- (iii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iv) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;

- (v) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (vi) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (vii) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo;
- (viii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (ix) custos com a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo;
- (x) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (xi) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;
- (xv) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado;
- (xvi) despesas com o registro de documentos em cartório;

(xvii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e

(xviii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

**19.2** Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

**19.3** O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

**19.4** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia de títulos e valores mobiliários; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

## **CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**20.1** O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/>) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

**20.2** As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

**20.3** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

(b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM

nº 472/08;

- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (i) as demonstrações financeiras; (ii) o parecer do Auditor Independente; e (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (e) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

**20.4** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (c) fatos relevantes;
- (d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- (f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

**20.5** O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**20.6** O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

**20.7** O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda

a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

**20.8** O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico e/ou de correspondência física.

**20.9** Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave- pública. Também será admito o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

## **CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**21.1** O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) nos ganhos auferidos segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**21.2** Os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente a título de antecipação, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, conforme recomendações do Gestor, sendo que eventual saldo de resultado a ser distribuído, não pago como antecipação, será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços ou balancetes relativos aos períodos encerrados em 30 de junho de 31 de dezembro (ou documento equivalente, ainda que trimestral, que consolide as referidas informações semestrais, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

**21.2.1** Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 21.1 acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e

legislação aplicáveis.

**21.2.2** O percentual mínimo a que se refere o item 21.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

**21.2.3** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 21.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do respectivo mês de declaração de rendimentos aos Cotistas, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 15.3.

**21.2.4** Os pagamentos dos eventos de distribuição de rendimentos, realizados no âmbito do sistema de custódia eletrônica da B3, serão realizados conforme os prazos e procedimentos operacionais da B3, e abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

**21.3** Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

**21.4** O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos- Alvo e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

**21.5** Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos-Alvo ou dos Ativos Financeiros.

**21.5.1** Caso a Assembleia Geral prevista no item 21.5 acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos-Alvo ou dos Ativos Financeiros, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos- Alvo e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos, e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

## **CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO**

**22.1** O Gestor adota políticas de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, as quais disciplinam os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dará, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

## **CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO**

**23.1** Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação.

**23.2** 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, 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 (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**23.3** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas “i” do item 23.2., acima, ou assegurar que qualquer dos Cotistas mantenha percentual igual ou inferior ao indicado na alínea “ii” do mesmo item; já quanto à alínea “iii” do item 23.2., o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 15.16 acima. Adicionalmente, nos termos do item 21.1 acima, o Administrador 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 o Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## **CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL**

**24.1** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico e/ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**24.2** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas, observado que, em caso de permissão legal ou regulatória para a realização de assembleias em prazos inferiores aos acima estabelecidos, a convocação poderá não observar os prazos mínimos acima descritos.

**24.2.1** Para efeito do disposto no item 24.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

**24.3** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por meio eletrônico ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

**24.4** Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**24.5** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de

computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**24.6** Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 24.5 acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” e “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI da Instrução CVM nº 472/08, deverão ser divulgadas em até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**24.7** Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o item 24.5 acima deverão incluir: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**24.8** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

**24.9** Sem prejuízo das demais competências previstas expressamente neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar exclusivamente sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração deste Regulamento;
- c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização

de Cotas, se aplicável;

- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

**24.9.1** A realização da Assembleia Geral ordinária, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo, e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

**24.10** O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

**24.10.1** As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**24.10.2** A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos

Cotistas.

**24.11** Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**24.11.1** O pedido de que trata o item 24.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

**24.11.2** O percentual de que trata o item 24.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**24.11.3** Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 24.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 24.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 24.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**24.12** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

**24.12.1** A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**24.12.2** O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

**24.12.3** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) ser Cotista;

- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**24.12.4** O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**24.12.5** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência física ou eletrônica ou via mecanismo digital *click through*, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**24.12.5.1** O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando: (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias, facultado ao Administrador, em ambos os casos, prorrogar o prazo de resposta mediante nova comunicação aos Cotistas.

**24.12.6** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, 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 previstas no item 24.12.7 abaixo. Por “maioria simples” entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

**24.12.7** As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “h”, “j”, “k” e “m” do item 24.9 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem: (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.

**24.12.8** Os percentuais de que trata o item 24.12.7 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**24.12.9** Nos termos do inciso I do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 472, os Cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenha mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre: (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (ii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto, ou dos demais prestadores de serviço do Fundo; ou (iii) alteração da Taxa de Administração.

**24.13** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

**24.13.1** Ao receber a solicitação de que trata o item 24.13, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

**24.13.2** Nas hipóteses previstas no 24.13, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**24.13.3** É vedado ao Administrador do Fundo:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 24.13;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas;
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 24.13.2.

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

**24.13.5** Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

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

**24.13.6** Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na

própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

(iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

## **CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES**

**25.1** Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XX deste Regulamento.

**25.2** Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

**25.2.1** São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) a paralização das atividades dos imóveis;
- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a



arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

- (viii) alteração do Gestor ou do Administrador;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- (xiii) emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

## **CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO**

**26.1** O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

**26.2** São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- (i) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Inicial do Fundo, representado pelas Cotas da primeira emissão;
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e
- (iii) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

**26.3** A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após

a alienação da totalidade dos Ativos- Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

**26.4** Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada, sendo certo que a entrega de ativos do Fundo aos Cotistas, se for o caso, deverá ser realizada fora do ambiente administrado pela B3.

**26.4.1** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

**26.5** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 26.3 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 26.4.1 acima.

**26.5.1** A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

**25.6.2** Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**26.5.3** O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

**26.5.4** O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador

e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

**26.6** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

**26.7** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo.

## **CAPÍTULO XXVII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA**

**27.1** Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

## **CAPÍTULO XXVIII – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA**

**28.1** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

## **CAPÍTULO XXIX – FORO**

**29.1** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 29 de julho de 2022.

**ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO REAL  
INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de Cotas do Fundo.

<b>Número da Emissão:</b>	1ª (primeira) emissão de cotas.
<b>Classe da Cota:</b>	Única.
<b>Quantidade de Cotas:</b>	Serão emitidas, inicialmente, até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
<b>Valor da Cota:</b>	O preço de emissão das Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais).
<b>Taxa de Distribuição Primária:</b>	Será devida, pelos Investidores Profissionais, no âmbito da Oferta Restrita, quando da subscrição e integralização das Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 0,05% (cinco centésimos por cento) sobre o Valor da Cota subscrito pelo Investidor Profissional, equivalente ao valor de R\$ 0,05 (cinco centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação líder, observado o valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), (b) honorários de advogados externos, (c) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (d) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso, (e) taxa de fiscalização da CVM; e (ii) o Volume Total da Oferta (" <u>Taxa de Distribuição Primária</u> "), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta Restrita, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo

	<p>remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.</p> <p>Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá contratar, diretamente, instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("<u>Instituições Contratadas</u>") para atuar na distribuição de Cotas da 1ª Emissão, por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, sendo certo que será devido às Instituições Contratadas que venham a aderir ao Contrato de Distribuição o equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o capital subscrito.</p>
<b>Volume Total da Oferta:</b>	O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (" <u>Volume Total da Oferta</u> ").
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:</b>	Será admitida a colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo (" <u>Distribuição Parcial</u> "), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ").
<b>Investimento Mínimo:</b>	Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional.
<b>Número de Séries:</b>	Única.
<b>Forma de Distribuição:</b>	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, caput, da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.

<b>Tipo de Distribuição:</b>	Primária.
<b>Período de Colocação:</b>	As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.
<b>Público Alvo</b>	A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (" <u>Investidores Profissionais</u> " " <u>Resolução CVM nº 30/21</u> ", respectivamente), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**Anexo II – Ato do Administrador**

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

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE  
DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO REAL  
INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/MF nº 44.625.612/0001-45

Por este instrumento particular, **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, CEP 22440-033, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.625.612/0001-45 ("Fundo"), diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, nos termos do item 15.8 do Regulamento do Fundo ("Regulamento"), conforme recomendação da **REAL INVESTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, 21º andar, Gleba Fazenda Palhano, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.570.951/0001-12, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme o Ato Declaratório nº 11.303, datado de 27 de setembro de 2010 ("Gestor"), **RESOLVE:**

Aprovar a realização da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("Oferta" ou "2ª Emissão"), em série única, a ser realizada no Brasil, sob coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160/22"), da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, bem como seus principais termos e condições, incluindo:

**I. Colocação:** a Oferta consistirá em uma oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 04534-000 ("Coordenador Líder").

**II. Público-Alvo da Oferta:** a Oferta será destinada exclusivamente aos investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), observado o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo na Data-Base (conforme definida adiante) ("Cotistas", e quando referidos em conjunto com os Investidores Profissionais, os "Investidores") ("Público-Alvo").

**III. Quantidade de Cotas:** serão emitidas, inicialmente, até 454.422 (quatrocentas e cinquenta e quatro mil, quatrocentas e vinte e duas) novas cotas ("Novas Cotas"), em classe e séries únicas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

**IV. Preço de Emissão:** nos termos do item 15.8.2 do Regulamento, o preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 110,03 (cento e dez reais e três centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), calculado com base na cota patrimonial de fechamento do dia 31 de julho de 2023, sendo certo que o referido valor será atualizado da seguinte forma ("Valor Atualizado do Preço de Emissão"): o Valor Atualizado do Preço de Emissão corresponderá ao valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas;

**V. Montante Total da Oferta:** o valor total da 2ª Emissão será de, inicialmente, até R\$ 50.000.052,66 (cinquenta milhões, cinquenta e dois reais e sessenta e seis centavos), na data de emissão das Novas Cotas, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, respeitado o montante mínimo da oferta ("Montante Total da Oferta").

**VI. Lote Adicional:** a quantidade de Novas Cotas pode, a critério do Gestor e do Coordenador Líder, ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, 90.884 (noventa mil, oitocentas e oitenta e quatro) Novas Cotas ("Lote Adicional"). As Novas Cotas do Lote Adicional conservarão as mesmas características das Novas Cotas, inclusive no tocante a destinação dos recursos.

**VII. Distribuição Parcial:** será admitida a Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 181.769 (cento e oitenta e uma mil, setecentas e sessenta e nove) Novas Cotas, perfazendo o montante de R\$ 20.000.043,07 (vinte milhões, quarenta e três reais e sete centavos) ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Considerando a possibilidade de

Distribuição Parcial da Oferta, na forma determinada no artigo 74 da Resolução CVM nº 160/22, será facultado aos Investidores, no boletim de subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Oferta, ou do Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, aplicável sobre a quantidade de Novas Cotas indicada na ordem de investimento e/ou no boletim de subscrição, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do boletim de subscrição, conforme o caso. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Aos Investidores que venham a condicionar a sua adesão à Oferta nos termos do artigo 74 da Resolução CVM nº 160/22, a que haja a distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta, e não atingida a captação integral, serão devolvidos os valores já depositados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários (abaixo definido), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação de cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

**VIII. Registro para Distribuição e Negociação:** as Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para: **(i)** distribuição no mercado primário via B3, ou junto ao Escriturador, conforme aplicável, e **(ii)** para negociação, e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3, observado que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, após o anúncio de encerramento da Oferta e obtenção da autorização da B3 para o início de sua negociação, conforme detalhado nos documentos da Oferta.

Não obstante o disposto acima, quando realizada a respectiva liquidação, o Cotista, no âmbito do direito de preferência ou do direito de subscrição de sobras e montante adicional, e o Investidor Profissional que submeter a ordem de investimento ou celebrar o boletim de subscrição das Novas Cotas durante o período de Oferta, receberá o recibo correspondente à quantidade de Novas Cotas da 2ª Emissão por ele adquiridas, e se converterá em tal Nova Cota depois da divulgação do anúncio de encerramento da

Oferta, da obtenção de autorização da B3 e do anúncio de distribuição dos rendimentos líquidos *pro rata* auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição de cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/08 ("Investimentos Temporários").

As Novas Cotas cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão, sendo de responsabilidade de cada Investidor a transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3, que deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o respectivo Investidor incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo Agente de Custódia de preferência do Investidor que realizar a transferência em questão.

**IX. Custos da Oferta:** excepcionalmente nesta Oferta, os custos de distribuição **não serão arcados pelo Fundo e/ou pelos Investidores subscritores das Novas Cotas. Os custos de distribuição serão pagos direta e exclusivamente pelo Gestor.** "Custo de Distribuição" significa a totalidade dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, sejam estas taxas regulatórias, honorários de prestadores de serviços e remuneração dos participantes da Oferta.

**X. Direito de Preferência:** será assegurado aos Cotistas do Fundo, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o exercício do Direito de Preferência, nos termos do item 15.8.3 do Regulamento, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): **(i)** o período para exercício do Direito de Preferência será do dia 29 de agosto de 2023 (inclusive) (Data de Início do Exercício do Direito de Preferência) ao dia 12 de setembro de 2023 (inclusive) ("Período do Direito de Preferência"); **(ii)** posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do dia 24 de agosto de 2023 ("Data-Base"); e **(iii)** percentual de subscrição: aplicação do Fator de Proporção (conforme abaixo definido) sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Preferência na Oferta.

**XI. Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional:** encerrado o Período do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido, aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras e

Montante Adicional, o direito de subscrição das sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência ("Sobras"). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito, conforme Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao Fator de Proporção, a ser indicado no comunicado de encerramento do Período do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre: **(i)** o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e **(ii)** a quantidade de Novas Cotas subscritas em decorrência do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do Fator de Proporção acima descrito no parágrafo acima), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Novas Cotas existentes para as Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional", e quando denominado em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras como "Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional"), sendo certo que em caso de excesso de demanda será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada um deles durante os períodos do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, em relação à totalidade de Novas Cotas subscritas nesse mesmo período. Após a alocação das Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelo Coordenador Líder da Oferta junto aos Investidores Profissionais.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, a contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, inclusive, ou seja, de 14 de setembro de 2023 e se estenderá até 20 de setembro de 2023, conforme o cronograma indicativo da Oferta, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

**XII. Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas do Direito de Preferência:** o Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será equivalente à 1,51, o qual será aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base do Direito de Preferência, observando que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

**XIII. Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas das Sobras:** o Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas das Sobras será indicado no Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre: **(i)** o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e **(ii)** a quantidade de Novas Cotas subscritas em decorrência do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas subscritas pelo Cotista durante o Período de Direito de Preferência.

**XIV. Destinação dos Recursos:** os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados **(i)** à aquisição dos Ativos Alvo (conforme definidos no Regulamento), observada a Política de Investimento do Fundo, descrita no Capítulo VI do Regulamento; e **(ii)** reforço de caixa do Fundo.

**XV. Investimento Mínimo:** não haverá investimento mínimo por Investidor no âmbito da Oferta.

**XVI. Prazo da Oferta:** a oferta inicia-se na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59, inciso II, da Resolução CVM nº 160/22, e será encerrada com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta ("Período de Distribuição"), o qual deverá ser publicado no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da Oferta, ou quando da distribuição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, o que ocorrer primeiro, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160/22.

**XVII. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 2ª Emissão:** as Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo Investidor que subscrever as Novas Cotas durante o período da Oferta, do respectivo boletim de subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, assim como pelo Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, oportunidade na qual receberá o recibo das Novas Cotas ora subscritas, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação da Oferta, junto ao seu respectivo Agente de Custódia e/ou do Escriturador, pelo Preço de Emissão.

**XVIII. Demais Termos e Condições:** os Demais Termos e Condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Resolve ainda, praticar, bem como autorizar o Gestor e o Coordenador Líder, conforme o caso, a praticar o disposto no Regulamento e nos documentos da Oferta, todos e quaisquer atos necessários à concretização da Oferta e implementação das matérias constantes no presente ato.

Rio de Janeiro, 18 de agosto de 2023.

DocuSigned by:  
*Leonardo Sperle*  
Assinado por: LEONARDO SPERLE FERREIRA LAGE:10090775708  
CPF: 10090775708  
Papel: Procurador  
Data/Hora da Assinatura: 18/08/2023 16:41:35 BRT  
  
952D544FEEB14D85B71A047AD9A6BBDE

DocuSigned by:  
*Lizandro Arnoni*  
Assinado por: LIZANDRO SOMMER ARNONI:27990228807  
CPF: 27990228807  
Papel: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 18/08/2023 16:42:27 BRT  
  
2DDF3B9F4E1E42999677F11BADD7FA0

---

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E  
VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Administrador*



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Anexo III – Informe Anual do Fundo**

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

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	44.625.612/0001-45
<b>Data de Funcionamento:</b>	11/11/2022	<b>Público Alvo:</b>	Investidor Qualificado e Profissional
<b>Código ISIN:</b>	BRRINVCTF004	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	300.129,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Títulos e Valores Mobiliários <b>Segmento de Atuação:</b> Títulos e Val. Mob. <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa e MBO	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	02.332.886/0001-04
<b>Endereço:</b>	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andares- LEBLON- RIO DE JANEIRO - RJ- 22440033	<b>Telefones:</b>	(11) 3027-2237
<b>Site:</b>	www.xpi.com.br	<b>E-mail:</b>	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
<b>Competência:</b>	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: REAL INVESTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA	11..57.0.9/51/0-00	AV AYRTON SENNA DA SILVA 600, ANDAR 21 EDIF TORRE SIENA, GLEBA FAZENDA PALHANO, LONDRINA - PR CEP: 86050-460	(43) 3025-2191
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	36..11.3.8/76/0-00	AV DAS AMERICAS 3434, BLOCO 07 SALA 201, RIO DE JANEIRO - RJ CEP: 22640-102	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	57..75.5.2/17/0-00	R VERBO DIVINO, 1400, CONJ TERREO AO 801-PARTE, CHACARA SANTO ANTONIO (ZONA SUL), SÃO PAULO - SP CEP: 04719-911	(11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	36..11.3.8/76/0-00	AV DAS AMERICAS 3434, BLOCO 07 SALA 201, RIO DE JANEIRO - RJ CEP: 22640-102	(21) 3514-0000
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	AFHI11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	205.176,79	Recursos de caixa
	ALSO3	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	788.274,42	Recursos de caixa
	ARCT11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	315.467,80	Recursos de caixa
	BBFO11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	756.752,76	Recursos de caixa
	BCIA11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	1.691.325,64	Recursos de caixa
	BPPF11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	726.463,46	Recursos de caixa
	BRPR3	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	258.446,86	Recursos de caixa

BTCI11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	374.324,59	Recursos de caixa
BTCR11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	64.515,54	Recursos de caixa
CVBI11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	1.040.325,65	Recursos de caixa
CXCI11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	353.527,85	Recursos de caixa
CXCO11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	201.316,58	Recursos de caixa
CYCR11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	729.969,95	Recursos de caixa
EVEN3	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	378.864,80	Recursos de caixa
EZTC3	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	150.224,00	Recursos de caixa
FEXC11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	355.373,50	Recursos de caixa
FIGS11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	858.272,82	Recursos de caixa
FVPQ11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	161.573,87	Recursos de caixa
GCRI11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	334.044,20	Recursos de caixa
HGFF11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	221.948,33	Recursos de caixa
HSAF11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	1.005.843,65	Recursos de caixa
HSML11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	584.575,49	Recursos de caixa
IBCR11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	288.360,39	Recursos de caixa
KFOF11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	545.060,28	Recursos de caixa
KNCR11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	1.220.838,10	Recursos de caixa
KNHY11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	1.382.323,81	Recursos de caixa
LEVE3	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	145.960,43	Recursos de caixa
LOGG3	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	548.916,00	Recursos de caixa
LUGG11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	16.317,00	Recursos de caixa
MDNE3	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	408.392,99	Recursos de caixa
MELK3	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	411.069,13	Recursos de caixa
MORC11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	478.858,66	Recursos de caixa
NAVT11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	888.103,65	Recursos de caixa
NSLU11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	440.224,74	Recursos de caixa
OUFF11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	400.174,19	Recursos de caixa
PATL11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	35.684,04	Recursos de caixa
PLCR11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	100.203,50	Recursos de caixa
PLPL3	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	642.278,88	Recursos de caixa
PQDP11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	108.000,00	Recursos de caixa
RBFF11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	414.916,19	Recursos de caixa
RBRR11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	827.317,76	Recursos de caixa
RBRX11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	248.324,74	Recursos de caixa
RBRY11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	1.928.463,69	Recursos de caixa
RPRI11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	757.687,10	Recursos de caixa
RRCI11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	167.306,51	Recursos de caixa

SADI11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	576.443,17	Recursos de caixa
SYNE3	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	250.062,67	Recursos de caixa
VCJR11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	1.524.284,64	Recursos de caixa
VCRI11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	830.600,19	Recursos de caixa
VGIP11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	717.095,15	Recursos de caixa
VGIR11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	662.184,96	Recursos de caixa
VIFI11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	259.617,87	Recursos de caixa
VIUR11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	378.419,10	Recursos de caixa
WHGR11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	923.946,60	Recursos de caixa
XPSF11	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	580.781,46	Recursos de caixa
22D1248921	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	2.013.234,95	Recursos de caixa
22G1233041	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	456.987,10	Recursos de caixa
OT SOBERANO FIRF Ref DI LP	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	30.649.008,67	Recursos de caixa
<b>3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
Nos exercícios seguintes a gestão continuará com as estratégias até então adotadas, com o objetivo de gerar um retorno absoluto aos cotistas, por meio de receitas de dividendos, juros e ganho de capital. Assim, seguirá alocando em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII), Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), ações do setor imobiliário, e outros ativos imobiliários conforme exposto na política de investimentos do Fundo, e de acordo os diferentes ciclos econômicos e oportunidades do mercado.			
<b>4. Análise do administrador sobre:</b>			
<b>4.1 Resultado do fundo no exercício findo</b>			
O Fundo teve seu início no dia 11/11/2022 através de uma oferta 476. Dessa forma, não apresentou oscilação na cota à mercado, devido ao lock-up de 90 dias. Em relação à cota patrimonial, considerando reinvestimento dos dividendos, obteve um retorno de -1,27%, contra -2,30% do IFIX.			
<b>4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			
O ano de 2022 foi desafiador para o segmento imobiliário. As cotas de fundos imobiliários (IFIX) e ações do setor (IMOB) obtiveram retornos negativos influenciados pelo cenário complexo de inflação elevada, alta da taxa de juros e a incerteza fiscal do país. Esse cenário gerou descontos atrativos na precificação em diversos ativos da classe. Nesse contexto, a gestão busca verificar as possíveis oportunidades de assimetrias nas precificações, de forma a aproveitar o mandato amplo para gerar retorno aos cotistas.			
<b>4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			
A gestão continua atenta à leitura dos ciclos econômicos e imobiliários para aproveitar as possíveis oportunidades no mercado, sejam elas em recebíveis, cotas de Fundos Imobiliários ou ações do setor. Com uma gestão ativa, o Fundo consegue rapidamente realizar movimentações pontuais e se adequar aos diferentes cenários, com o objetivo de gerar retornos acima do benchmark no longo prazo, por meio de receitas compostas por dividendos, juros e ganhos de capital.			
<b>5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>			
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>			
<b>6.</b>			
<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>		
AFHI11	8.455,00	SIM	0,00%
ALSO3	712.719,00	SIM	0,00%
ARCT11	35.276,00	SIM	0,00%
BBFO11	713.944,89	SIM	0,00%
BCIA11	1.632.742,89	SIM	0,00%
BPFF11	692.117,12	SIM	0,00%
BTCI11	780.912,06	SIM	0,00%
CVBI11	1.005.395,00	SIM	0,00%
CXCI11	351.548,07	SIM	0,00%
CXCO11	194.562,50	SIM	0,00%
CYCR11	770.759,36	SIM	0,00%
EVEN3	292.204,00	SIM	0,00%
FIGS11	834.559,18	SIM	0,00%
FVPQ11	163.020,00	SIM	0,00%
GCRI11	330.366,15	SIM	0,00%
HGFF11	137.463,48	SIM	0,00%
HSAF11	652.424,10	SIM	0,00%
HSML11	556.512,00	SIM	0,00%
IBCR11	286.425,00	SIM	0,00%

	KFOF11	501.103,80	SIM	0,00%
	KNCR11	631.616,00	SIM	0,00%
	KNHY11	1.169.514,17	SIM	0,00%
	LOGG3	464.256,00	SIM	0,00%
	MDNE3	366.030,00	SIM	0,00%
	MELK3	358.939,00	SIM	0,00%
	MORC11	489.919,50	SIM	0,00%
	NAVT11	865.050,00	SIM	0,00%
	NSLU11	453.246,08	SIM	0,00%
	OUFF11	384.638,66	SIM	0,00%
	PATL11	32.703,45	SIM	0,00%
	PLCR11	98.600,00	SIM	0,00%
	PLPL3	562.772,00	SIM	0,00%
	PQDP11	107.750,00	SIM	0,00%
	RBFF11	407.897,92	SIM	0,00%
	RBRR11	126.498,44	SIM	0,00%
	RBRX11	183.359,44	SIM	0,00%
	RBRY11	1.585.429,29	SIM	0,00%
	RPRI11	779.140,08	SIM	0,00%
	SYNE3	221.610,00	SIM	0,00%
	VCJR11	1.488.346,44	SIM	0,00%
	VCRI11	830.020,96	SIM	0,00%
	VGIP11	724.479,03	SIM	0,00%
	VGIR11	247.038,00	SIM	0,00%
	VIFI11	247.159,41	SIM	0,00%
	VIUR11	376.200,00	SIM	0,00%
	WHGR11	898.012,59	SIM	0,00%
	XPSF11	519.118,00	SIM	0,00%
	22D1248921	2.020.876,92	SIM	0,00%
	22G1233041	458.625,18	SIM	0,00%
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>			
	É utilizado o critério de marcação a mercado, conforme manual de precificação do custodiante disponível no site <a href="https://www.oliveiratrust.com.br">https://www.oliveiratrust.com.br</a> .			
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
	N/A			
10.	<b>Assembleia Geral</b>			
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032 assembleia.cotista@xpi.com.br			
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>			
	O Administrador disponibilizará, na mesma data de convocação (podendo ser mantidas até a data da assembleia geral de Cotistas), (a) em sua página na rede mundial de computadores, (b) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas. Ainda, poderão ser encaminhadas comunicações ao endereço eletrônico da Administradora: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br			
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>			
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.			
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>			
	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.			
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>			
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>			

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").					
<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>		<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>		<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	
39.744,50		0,14%		0,14%	
<b>12. Governança</b>					
<b>12.1 Representante(s) de cotistas</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>					
<b>Nome:</b>	Lizandro Sommer Arnoni	<b>Idade:</b>	48		
<b>Profissão:</b>	Administrador	<b>CPF:</b>	279.902.288-07		
<b>E-mail:</b>	Juridico.regulatorio@xpi.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	Administração de Empresas		
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00		
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	29/09/2021		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de administração fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária		
BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>		<b>Descrição</b>			
<b>Qualquer condenação criminal</b>		Não			
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>		Não			
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	70,00	144.183,00	48,04%	37,31%	10,73%
Acima de 5% até 10%	5,00	112.187,00	37,38%	22,47%	14,91%
Acima de 10% até 15%	1,00	43.759,00	14,58%	0,00%	14,58%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
<b>15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>					
Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador ( <a href="http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/">www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/</a> ), do Fundo ( <a href="http://www.realinvestor.com.br">www.realinvestor.com.br</a> ) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").					
<b>15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
O Fundo não possui política de negociação de cotas.					
<b>15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor <a href="http://www.realinvestor.com.br">www.realinvestor.com.br</a> .					
<b>15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					

	N/A.
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>	
	O fundo não possui previsão de chamada de capital.

<b>Anexos</b>
<a href="#">5.Riscos</a>

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------