

# PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO FATOR VERITÀ MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 51.870.412/0001-13

NO MONTANTE DE ATÉ

## R\$650.000.134,00\*

(seiscentos e cinquenta milhões, cento e trinta e quatro reais)

\*excluída a Taxa de Distribuição Primária

Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/155, obtido em 17 de maio de 2024

Código ISIN das Cotas: BRVRTMCTF003

Código de Negociação das Cotas na B3: VRTM11

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Oferta pública de distribuição primária de até 68.277.325 (sessenta e oito milhões, duzentas e setenta e sete mil, trezentas e vinte e cinco) cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da segunda emissão ("Novas Cotas") do FATOR VERITÀ MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído na forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 51.870.412/0001-13 ("Fundo"), com preço unitário de subscrição de R\$9,94 (nove reais e noventa e quatro centavos) ("Preço de Subscrição"), que é equivalente ao preço de emissão das Cotas, que corresponde a R\$9,52 (nove reais e cinquenta e dois centavos) ("Preço de Emissão"), acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo), perfazendo o valor total de até R\$650.000.134,00 (seiscentos e cinquenta milhões, cento e trinta e quatro reais) ("Volume da Oferta" e "Oferta", respectivamente), desconsiderando a Taxa de Distribuição Primária, observado o montante mínimo de colocação de Novas Cotas, correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 9.520.000,00 (nove milhões, quinhentos e vinte mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Volume Mínimo da Oferta"). A Oferta é composta por até 68.277.325 (sessenta e oito milhões, duzentas e setenta e sete mil, trezentas e vinte e cinco) Novas Cotas ("Quantidade de Novas Cotas") que serão objeto de esforços de venda por parte dos Coordenadores (conforme abaixo definido), nos termos descritos na seção "2.1 Breve descrição da Oferta", deste Prospecto Definitivo, nas páginas 2 a 5. Até R\$150.000.007,36 (cento e cinquenta milhões, sete reais e trinta e seis centavos) do Volume da Oferta, considerando a Taxa de Distribuição Primária, ou seja, até R\$143.661.978,88 (cento e quarenta e três milhões, seiscentos e sessenta e um mil, novecentos e setenta e oito reais e oitenta e oito centavos) do Volume da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalentes a 15.090.544 (quinze milhões, noventa mil e quinhentas e quarenta e quatro) Novas Cotas, serão destinados, prioritariamente, à subscrição por parte dos Fundos Vendedores (conforme abaixo definido) ("Novas Cotas Alocação Prioritária" e "Alocação Prioritária", respectivamente).

O Volume da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), observado o Investimento Mínimo Inicial (conforme abaixo definido). A Oferta está sendo realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

O Fundo é administrado pelo BANCO FATOR S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, CEP 04.530-001, inscrito no CNPJ sob nº 33.644.196/0001-06, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997 ("Administrador"), e gerido pela FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51, autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteiras de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório CVM nº 4.407, de 18 de julho de 1997, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor").

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto), sob a coordenação do (i) BANCO FATOR S.A., acima qualificado, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), (ii) ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA, sociedade limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, 14º andar, conjunto 142, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35, na qualidade de coordenador ("Oriz"); e (iii) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de coordenador ("Guide") e, em conjunto com a Oriz e o Coordenador Líder, os "Coordenadores" e quando citados de maneira individual e indistintamente, "Coordenador". O processo de distribuição da Oferta contará, ainda, com a adesão de sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores ("Participantes Especiais").

A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.

A taxa de distribuição primária a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido)) corresponde ao montante de R\$ 0,42 (quarenta e dois centavos) por Nova Cota, que equivale a 4,40% (quatro inteiros e quarenta centésimos por cento) do Preço de Emissão, já englobado no Preço de Subscrição, a qual corresponde ao quociente entre: (a) o valor dos gastos da distribuição das Cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das cotas, que inclui, entre outros, (a.1) comissão de coordenação e estruturação; (a.2) comissão de distribuição; (a.3) honorários de advogados externos; (a.4) taxa de registro da Oferta na CVM; (a.5) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (a.6) taxa de registro da oferta na ANBIMA; e (a.7) outros custos relacionados com a Oferta; e (b) o Volume da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"). Considerando a quantidade total de Novas Cotas do Volume da Oferta, o valor total da Taxa de Distribuição Primária equivale a até R\$28.624.989,63 (vinte e oito milhões, seiscentos e vinte e quatro mil, novecentos e oitenta e nove reais e sessenta e três centavos), o qual, somado ao Volume da Oferta, totaliza o montante de até R\$678.676.610,50 (seiscentos e setenta e oito milhões, seiscentos e setenta e seis mil, seiscentos e dez reais e cinquenta centavos).

O valor mínimo de investimento no Fundo requerido para cada Cotista, no âmbito da Oferta, será de R\$994,00 (novecentos e noventa e quatro reais), o qual considera a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo Inicial").

As Novas Cotas: (1) serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3, de forma que a distribuição será liquidada financeiramente por meio da B3, exceto em caso de integralização por meio da Compensação de Créditos (conforme abaixo definido), caso em que a liquidação ocorrerá por meio do Escriturador (conforme abaixo definido); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3; e (2) serão integralizadas em moeda corrente nacional na B3 ou mediante Compensação de Créditos no Escriturador.

As Novas Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento") e da obtenção de autorização enviada pela B3. Para fins deste Prospecto Definitivo, (i) "Cotas" significam as cotas já emitidas pelo Fundo, referidas em conjunto com as Novas Cotas; e (ii) "Cotistas" significam os titulares das Cotas.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 17 A 30.

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

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3. NOS ENDEÇOS INDICADOS NA SEÇÃO "15.2 PUBLICIDADE DA OFERTA", NA PÁGINA 74 DESTA PROSPECTO.

OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTA PROSPECTO DEFINITIVO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.



COORDENADOR LÍDER

fator  
ORIZ

COORDENADORES

ASSESSOR LEGAL

DEMAREST

ADMINISTRADOR E GESTOR

fator  
Guide  
investimentos



**ÍNDICE**

<b>2</b>	<b>PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>2</b>
2.1	Breve descrição da Oferta .....	2
	Fundo .....	2
	Oferta .....	2
	Alocação Prioritária e União de Fundos .....	3
	Forma de Integralização .....	5
2.2	Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento.....	5
2.3	Identificação do público-alvo .....	7
2.4	Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	8
2.5	Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição .....	8
	Valor total da oferta e valor mínimo da oferta .....	8
2.6	Quantidade de cotas ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	9
<b>3</b>	<b>DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....</b>	<b>11</b>
3.1	Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....	11
3.2	Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	12
	Procuração de Conflito de Interesses.....	13
3.3	No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	15
<b>4</b>	<b>FATORES DE RISCO.....</b>	<b>17</b>
4.1	Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor ...	17
4.2	Riscos relacionados ao fundo .....	17
	Escala qualitativa de risco: maior .....	17
	Risco de liquidez .....	17
	Riscos institucionais .....	17
	Riscos associados a fatores macroeconômicos .....	18
	Risco relativo à rentabilidade do Fundo.....	18
	Riscos de descontinuidade .....	18
	Risco de concentração de propriedade de Cotas.....	18
	Riscos de diluição dos Cotistas .....	19
	Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	19
	Riscos Tributários .....	19
	Escala qualitativa de risco: médio .....	20
	Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo .....	20
	Riscos operacionais .....	21



	Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral .....	21
	Riscos jurídicos .....	21
	Escala qualitativa de risco: menor .....	21
	Risco relacionado à classe única de Cotas .....	21
	Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175 .....	21
4.3	Riscos relativos ao setor de atuação do fundo e aos ativos alvo .....	22
	Escala qualitativa de risco: maior .....	22
	Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto .....	22
	Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo .....	22
	Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos Ativos Alvo .....	22
	Riscos relativos a decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de CRI .....	22
	Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI .....	23
	Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido .....	23
	Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo .....	24
	Riscos referentes aos fundos de investimento cujas cotas podem ser adquiridas pelo Fundo .....	24
	Risco tributário relacionado a certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário .....	24
	Risco relativo à propriedade dos Ativos Alvo .....	24
	Riscos relativos às Aplicações Financeiras .....	24
	Risco referente à jurisprudência sobre securitização .....	25
	Riscos oriundos de flutuações no valor dos Ativos Alvo .....	25
	Escala qualitativa de risco: médio .....	25
	Risco decorrente das operações no mercado de derivativos .....	25
	Riscos decorrentes dos procedimentos de diligência .....	26
	Riscos de eventuais reclamações de terceiros .....	26
	Risco de liquidez dos CRI no mercado secundário .....	26
	Risco relacionado ao pré-pagamento dos Ativos Alvo .....	26
	Risco de regularização dos Imóveis adquiridos pelo Fundo .....	26
	Risco relacionado à aquisição de Imóveis .....	26
	Riscos de competitividade do setor imobiliário .....	27
	Risco de desapropriação dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo e de sinistro .....	27
	Risco relacionado às contingências ambientais dos Imóveis .....	27
	Risco de vacância .....	27
	Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior .....	27
4.4	Riscos relativos à oferta .....	27
	Escala qualitativa de risco: maior .....	27
	Riscos de o Fundo não captar a totalidade dos recursos .....	27
	Risco de não concretização da Oferta .....	28
	Risco de não integralização pelos Investidores .....	28
	Risco relacionado com a Aquisição .....	28



	Risco relacionado com a Compensação de Créditos de outros investidores .....	28
	Risco relacionado com a Remuneração de Descontinuidade .....	29
	Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta .....	29
	Risco de conflito de interesses relacionado ao estudo de viabilidade .....	29
	Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta .....	29
	Informações contidas neste prospecto .....	30
	Risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta .....	30
<b>5</b>	<b>CRONOGRAMA .....</b>	<b>32</b>
5.1	Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo: .....	32
	Reembolso dos Investidores em caso de modificação ou cancelamento da Oferta ou desistência .....	33
<b>6</b>	<b>INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>35</b>
6.1	Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses; .....	35
6.2	Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas; .....	35
6.3	Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem); e .....	36
6.4	Justificativa do Preço de Emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....	36
<b>7</b>	<b>RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>38</b>
7.1	Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	38
7.2	Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	38
7.3	Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....	38
<b>8</b>	<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>41</b>
8.1	Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	41
8.2	Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	41
	Alocação Prioritária .....	41
	Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....	42
	Oferta Não Institucional .....	42
	Critério de Colocação da Oferta Não Institucional .....	44
	Oferta Institucional .....	44
	Critério de Colocação da Oferta Institucional .....	45
8.3	Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	45
8.4	Regime de Distribuição .....	45





8.5	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	45
	Procedimento de Alocação .....	46
	Liquidação da Oferta .....	46
8.6	Admissão à negociação em mercado organizado .....	46
8.7	Formador de Mercado .....	47
8.8	Contrato de Estabilização, quando aplicável.....	47
8.9	Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....	47
<b>9</b>	<b>VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....</b>	<b>49</b>
9.1	Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	49
<b>10</b>	<b>RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....</b>	<b>51</b>
10.1	Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....	51
	Relacionamento do Administrador e Coordenador Líder com o Gestor.....	51
	Relacionamento do Administrador e do Gestor com o Custodiante e Escriturador .....	51
	Relacionamento do Administrador e do Gestor com o Auditor Independente .....	51
	Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante/Escriturador .....	52
	Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente.....	52
	Relacionamento do Administrador e do Gestor com a Oriz.....	52
	Relacionamento do Administrador e do Gestor com a Guide.....	52
	Relacionamento do Coordenador Líder com a Oriz .....	52
	Relacionamento do Coordenador Líder com a Guide .....	52
	Relacionamento entre a Oriz e a Guide.....	52
	Potenciais Conflitos de Interesses .....	53
<b>11</b>	<b>CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>55</b>
11.1	Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução .....	55
	Contrato de Distribuição .....	55
	Condições Precedentes do Contrato de Distribuição .....	55
	Plano de Distribuição da Oferta .....	58
	Remuneração dos Coordenadores .....	59
	Disponibilidade do Contrato de Distribuição .....	61
11.2	Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação e estruturação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.....	61



<b>12</b>	<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>	<b>64</b>
12.1	Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1,7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência. ....	64
<b>13</b>	<b>DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....</b>	<b>66</b>
13.1	Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso. ....	66
13.2	Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividade previamente ao referido período.....	66
<b>14</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>68</b>
14.1	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor. ....	68
14.2	Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto. ....	68
	Escriturador e Custodiante.....	69
14.3	Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	69
14.4	Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	69
<b>15</b>	<b>OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES .....</b>	<b>71</b>
15.1	Informações sobre o Fundo .....	71
	Regulamento .....	71
	Base Legal.....	71
	Alteração do Regulamento.....	71
	Prazo de Duração do Fundo .....	71
	Remuneração do Administrador e do Gestor .....	71
	Taxa de Administração .....	71
	Taxa de Gestão .....	72
	Critérios para a subscrição de Novas Cotas por um mesmo investidor .....	72
	I. Tributação Aplicável ao Fundo .....	72
	II. Tributação Aplicável aos Cotistas.....	72
	Investidores residentes no Brasil .....	73
	Investidores Residentes no Exterior.....	73
15.2	Publicidade da Oferta.....	74
15.3	Breve Histórico do Fator.....	75



<b>ANEXOS</b> .....	77
<b>ANEXO I</b> - ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DATADA DE 1º DE ABRIL DE 2024, QUE APROVOU O REGULAMENTO VIGENTE, COM REGULAMENTO VIGENTE ANEXO À DELIBERAÇÃO .....	78
<b>ANEXO II</b> - ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA .....	161
<b>ANEXO III</b> - ATO DE RERRATIFICAÇÃO DO ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA.....	168
<b>ANEXO IV</b> - ESTUDO DE VIABILIDADE.....	182
<b>ANEXO V</b> - PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES .....	198



Fator de excelência na criação de valor

## **2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---





## 2 PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1 Breve descrição da Oferta

#### Fundo

**Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário**, inscrito no CNPJ sob o nº 51.870.412/0001-13, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo seu Regulamento (conforme abaixo definido) e tem como base legal a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/1993"), e a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175" e "Fundo", respectivamente).

A constituição do Fundo e o regulamento original do Fundo foram aprovados por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 18 de agosto de 2023 ("Instrumento de Constituição"), conforme posteriormente alterado: (i) por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado pelo Administrador em 15 de setembro de 2023; (ii) por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado pelo Administrador em 2 de outubro de 2023; (iii) por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado pelo Administrador em 23 de outubro de 2023; e (iv) com base nas deliberações tomadas na assembleia extraordinária de cotistas, realizada em 1º de abril de 2024, na qual foi aprovada a alteração do regulamento do Fundo e consolidação em sua versão atualmente em vigor ("Regulamento").

O Fundo possui classe única de Cotas ("Classe"), não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. A Classe não é dividida em subclasses de Cotas, sendo as Cotas emitidas em série única.

O Fundo e a Classe possuem prazo indeterminado de duração.

#### Oferta

A presente oferta compreende a distribuição pública das cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("Novas Cotas", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com rito automático de distribuição da Resolução CVM 160, a Resolução CVM 175, a Lei nº 8.668/1993 e os termos e condições do Regulamento.

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do "*Instrumento Particular do Administrador do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*" formalizado pelo Administrador em 17 de abril de 2024, no qual foi aprovado o suplemento de cotas da Emissão, conforme rerratificado em 13 de maio de 2024.

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

A Oferta está sendo realizada no Brasil, sob a coordenação: (i) do **Banco Fator S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06 ("Coordenador Líder" ou "Banco Fator"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta; (ii) da **Oriz Assessoria Financeira Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, 14º andar, conjunto 142, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35, na qualidade de coordenador ("Oriz"); e (iii) da **Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores**, com sede na cidade de Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de coordenador ("Guide" e, em conjunto com a Oriz e o Coordenador Líder, os "Coordenadores" e quando citados de maneira individual e indistintamente, "Coordenador").

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 que aceitarem participar da Oferta, por meio da celebração de termo de adesão ao "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição de Cotas, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 2ª (Segunda) Emissão do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Contrato de Distribuição") junto ao Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores ("Participantes Especiais") e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta").



Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O valor mínimo de investimento no Fundo requerido para cada Cotista, no âmbito da Oferta, será de R\$994,00 (novecentos e noventa e quatro reais), equivalente a 100 (cem) Novas Cotas (“Investimento Mínimo Inicial”), o qual não é aplicável para a negociação das Novas Cotas no mercado secundário.

No âmbito da Oferta, a integralização das Novas Cotas ocorrerá exclusivamente em moeda corrente nacional no ambiente da B3 ou por meio da Compensação de Créditos no ambiente do Escriturador, conforme descrito a seguir.

#### Alocação Prioritária e União de Fundos

Até R\$150.000.007,36 (cento e cinquenta milhões, sete reais e trinta e seis centavos) do Volume da Oferta, considerando a Taxa de Distribuição Primária, ou seja, até R\$143.661.978,88 (cento e quarenta três milhões, seiscentos e sessenta e um mil, novecentos e setenta e oito reais e oitenta e oito centavos) do Volume da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalentes a até 15.090.544 (quinze milhões, noventa mil e quinhentas e quarenta e quatro) Novas Cotas, serão destinados, prioritariamente, à subscrição pelos Fundos Vendedores (“Novas Cotas Alocação Prioritária” e “Alocação Prioritária”, respectivamente), no âmbito da união dos ativos e da base de investidores do Fundo com os Fundos Vendedores, conforme propostas apresentadas pelo Fundo aos Fundos Vendedores (“Ativos dos Fundos Vendedores” e “Propostas”, respectivamente). Os Fundos Vendedores poderão subscrever Novas Cotas adicionais às Novas Cotas Alocação Prioritária.

Os seguintes fundos de investimento imobiliário receberam Propostas visando a união dos ativos e da base de investidores com o Fundo: **(i)** Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos, inscrito no CNPJ sob o nº 30.791.386/0001-68 (“OUFF”), conforme fato relevante do Fundo divulgado em 25 de abril de 2024; **(ii)** Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Renda Estruturada, inscrito no CNPJ sob o nº 28.516.650/0001-03 (“OURE”), conforme fato relevante do Fundo divulgado em 18 de abril de 2024; e **(iii)** Fundo de Investimento Imobiliário – Fator Renda Estruturada, inscrito no CNPJ sob o nº 49.553.783/0001-20 (“FAOE” e, em conjunto com OUFF e OURE, “Fundos Vendedores”), conforme fato relevante do Fundo divulgado em 14 de maio de 2024, os quais são **(a)** administrados pelo **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º, 7º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 2.126, de 8 de setembro de 1992 (“Banco Ourinvest”); e **(b)** geridos pela **FATOR ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 01.034.817/0001-43, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 16.218, de 8 de maio de 2018 (“Fator Asset”) (“Operação”).

Uma vez obtidas as aprovações necessárias em assembleias gerais de cotistas dos Fundos Vendedores, e desde que cumpridas as condições precedentes indicadas pelo Fundo nas Propostas e nos compromissos de compra e venda dos Ativos dos Fundos Vendedores, a serem negociados e celebrados entre o Fundo e cada Fundo Vendedor, em termos satisfatórios ao Fundo (“Compromissos de Compra e Venda”) (ou por ele renunciadas, a seu critério), pretende-se que a Operação seja concretizada por meio da seguinte estrutura: **(i)** aquisição, pelo Fundo, dos Ativos dos Fundos Vendedores (“Aquisição”), com pagamento em recursos financeiros e em Novas Cotas, inclusive aquelas emitidas no contexto da Alocação Prioritária para subscrição pelos Fundos Vendedores, conforme previsto nas respectivas Propostas, observado que os Fundos Vendedores poderão subscrever Novas Cotas adicionais às Novas Cotas Alocação Prioritária; **(ii)** previsão, nos documentos da Oferta, inclusive neste Prospecto Definitivo, dentre outros aspectos, que: (1) haverá destinação minoritária dos recursos da Oferta para a implementação da Operação, bem como outros objetivos, e (2) será admitida a integralização de Novas Cotas, por cada Fundo Vendedor, mediante compensação dos créditos de sua titularidade contra o Fundo em razão da Aquisição, em ambiente escritural (“Compensação de Créditos com Fundos Vendedores”); e **(iii)** liquidação dos Fundos Vendedores, com entrega das Novas Cotas aos respectivos cotistas dos Fundos Vendedores.



A aquisição dos Ativos dos Fundos Vendedores, pelo Fundo, inclusive por meio da emissão de Novas Cotas, envolve partes relacionadas e é realizada no escopo da aprovação obtida em assembleia geral de cotistas do Fundo, realizada em 6 de dezembro de 2023, conforme ata disponível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=564584&cvm=true>. Se, após a Oferta e a Aquisição, a base de investidores e/ou o patrimônio líquido do Fundo sofrer(em) alteração significativa, outras operações que venham a ser realizadas pelo Fundo, com partes relacionadas, poderão depender de nova aprovação nesse sentido em assembleia geral, nos termos do item 2.3.2, do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, observado que: **(i)** sua convocação, pelo Fundo, se a alteração significativa acima mencionada ocorrer, será realizada após a publicação do Anúncio de Encerramento; e **(ii)** para os investidores que venham a aderir à Oferta, será facultada a outorga de procuração, nos moldes constantes do anexo I do Documento de Aceitação e no **Anexo IV** deste Prospecto Definitivo, a ser utilizada, conforme o caso, quando da realização de referida assembleia geral. Para mais informações sobre a aquisição de ativos em situação de conflito de interesses, vide fator de risco “Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo” na página 20 deste Prospecto Definitivo.

Após realizados os procedimentos de alocação, nas datas indicadas no cronograma da Oferta constante da seção 5 deste Prospecto Definitivo, as Novas Cotas que não forem alocadas aos Fundos Vendedores no âmbito da Alocação Prioritária serão destinadas à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional, observados os procedimentos descritos na seção “8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores”, deste Prospecto Definitivo.

A conclusão da Aquisição, nos termos dos Compromissos de Compra e Venda, estará sujeita à verificação da ocorrência de determinadas condições precedentes a serem negociadas entre as partes, algumas das quais já estão previstas nas Propostas, relacionadas, dentre outros, com a: **(i)** obtenção das aprovações societárias necessárias para a Aquisição; **(ii)** obtenção das aprovações prévias de terceiros que sejam requeridas para a alienação dos Ativos dos Fundos Vendedores, conforme o caso; **(iii)** renúncia, pelas contrapartes dos Ativos dos Fundos Vendedores, conforme o caso, de direito de preferência na aquisição, de venda conjunta, de opção de venda, de recompra ou qualquer direito similar estabelecido em instrumento relacionados aos Ativos dos Fundos Vendedores; **(v)** inexistência de quaisquer impedimentos legais, contratuais e/ou regulatórios à realização da Aquisição e/ou da Operação; **(vi)** não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais que afetem quaisquer dos Ativos dos Fundos Vendedores e/ou o Fundo que prejudique a conclusão da Aquisição e/ou da Operação; e **(vii)** obtenção de laudo de avaliação de eventuais imóveis que integram o rol de Ativos dos Fundos Vendedores.

As Propostas serão objeto de deliberação em assembleia geral dos respectivos cotistas dos Fundos Vendedores, inclusive em razão do potencial conflito de interesses por eles serem geridos pela Fator Asset, conforme fatos relevantes já publicados pelos respectivos fundos. Em adição, a aquisição dos Ativos de determinado Fundo Vendedor não está vinculada às demais aquisições, de forma que cada aquisição pode ser realizada de forma independente das demais.

Não é possível assegurar que as tratativas negociais com os Fundos Vendedores avancem, em razão de a concretização dos negócios em questão depender da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo fatores exógenos ao controle do Fundo, dos Fundos Vendedores e/ou de seus prestadores de serviços, ou não factíveis de previsão neste momento.

O Gestor terá a liberdade de definir a melhor forma para alocação dos recursos captados na Oferta. A escolha por qualquer dos ativos, inclusive os Ativos dos Fundos Vendedores, bem como a ordem de prioridade, serão definidas de acordo com o melhor entendimento do Gestor, tendo vista os melhores interesses do Fundo, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos. Nesse sentido, os investidores da Oferta devem considerar que os ativos a serem adquiridos pelo Fundo não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

A conclusão da Oferta independe da efetiva implementação da Aquisição, de forma que, caso haja recusa dos Fundos Vendedores com relação às Propostas, total ou parcialmente, a Oferta seguirá seu curso normal e terá sua liquidação conforme cronograma estimativo descrito neste Prospecto Definitivo, sem que seja caracterizada, nesse caso, modificação da Oferta, razão pela qual será inaplicável a opção de desistência prevista no artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160. Para mais informações sobre os riscos envolvidos com a Aquisição e a participação dos Fundos Vendedores na Oferta, vide página 28 deste Prospecto Definitivo.





A APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS, PELO FUNDO, DIRECIONADA AOS FUNDOS VENDEDORES OU QUALQUER CONTRAPARTE NO CURSO REGULAR DOS NEGÓCIOS DO FUNDO, NÃO REPRESENTA PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO E/OU DESTINAÇÃO DE RECURSOS. NÃO HÁ QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELO GESTOR COM OS FUNDOS VENDEDORES OU COM SEUS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS NA DATA DE DIVULGAÇÃO DESTE PROSPECTO DEFINITIVO. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES DE ORDEM INDICATIVA, PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

NO CURSO DA DISTRIBUIÇÃO: (I) O FUNDO PODERÁ ADQUIRIR, ALIENAR E/OU REALIZAR NEGÓCIOS JURÍDICOS CUJO OBJETO SEJAM ATIVOS ALVO, NO CURSO NORMAL DE SEUS NEGÓCIOS; E (II) CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR OS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA OU DOCUMENTOS DEFINITIVOS, COM O OBJETIVO DE ADQUIRIR OS ATIVOS DE PROPRIEDADE DOS FUNDOS VENDEDORES, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES). EM AMBOS OS CASOS, A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL E TAIS EVENTOS NÃO SERÃO CONSIDERADOS MODIFICAÇÃO DA OFERTA, RAZÃO PELA QUAL SERÁ INAPLICÁVEL A OPÇÃO DE DESISTÊNCIA PREVISTA NO ARTIGO 69, PARÁGRAFO 1º, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

NÃO FOI E NEM SERÁ REALIZADA AUDITORIA DOS ATIVOS DOS FUNDOS VENDEDORES PARA FINS DA AQUISIÇÃO, DE MODO QUE OS ATIVOS DOS FUNDOS VENDEDORES PODEM APRESENTAR POTENCIAIS PASSIVOS QUE PODEM COMPROMETER A SUA RENTABILIDADE E, APÓS CONCLUÍDA A AQUISIÇÃO PELO FUNDO, A RENTABILIDADE DAS COTAS.

#### Forma de Integralização

A integralização de Novas Cotas ocorrerá: **(i)** em moeda corrente nacional, com recursos imediatamente disponíveis; **(ii)** por meio da Compensação de Créditos com Fundos Vendedores, em ambiente escritural; ou **(iii)** por meio da compensação de créditos, em ambiente escritural, contra o Fundo, de titularidade de Investidores que não os Fundos Vendedores, originários de instrumentos vinculantes que, eventualmente, venham a ser celebrados entre estes Investidores e o Fundo, cujo objeto sejam Ativos Alvo que, a critério do Gestor, atendam aos melhores interesses do Fundo, e, adicionalmente: *(a)* prevejam que o preço de aquisição leve em consideração seu valor contábil ou valor com marcação a mercado, sujeito a ágio ou deságio, a critério do Gestor, conforme prática adotada em operações similares, no curso normal de seus negócios e em linha com o previsto no Regulamento e admitido pela regulação aplicável; e *(b)* contenham previsão de utilização do correspondente crédito, pelo vendedor do Ativo Alvo, para integralização de Novas Cotas ("Compensação de Créditos com Outros Investidores" e, em conjunto com a Compensação de Créditos com Fundos Vendedores, a "Compensação de Créditos"). Os Investidores que tiverem interesse em realizar a integralização de Novas Cotas mediante Compensação de Créditos com Outros Investidores deverão formalizar tal intenção no Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), com identificação do respectivo crédito perante o Fundo que deseje utilizar para fins de tal Compensação de Créditos com Outros Investidores, observado que o Gestor deverá verificar se tal crédito atende aos requisitos aplicáveis para tal integralização.

O preço de aquisição dos Ativos Alvo, no âmbito dos instrumentos vinculantes a que se refere este parágrafo, levará em consideração seu valor contábil ou valor com marcação a mercado, sujeito a ágio ou deságio, conforme a prática em operações semelhantes, no curso normal de seus negócios.

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

As Novas Cotas: **(i)** são emitidas no âmbito da classe e série únicas do Fundo, sem divisão em subclasses, conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, observado que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais; **(ii)** correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma nominativa e escritural; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e **(vii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo escriturador do Fundo em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. As Novas Cotas são livres de quaisquer restrições ou ônus, e conferem aos seus titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens entre si.





Sem prejuízo do disposto no subitem (i) acima, não podem votar nas Assembleias Gerais: **(i)** o Administrador e suas Pessoas Ligadas; **(ii)** o Gestor e suas Pessoas Ligadas; **(iii)** os prestadores de serviços do Fundo e suas Pessoas Ligadas; **(iv)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio Líquido; e **(v)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: **(i)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos **(i)** a **(v)** acima; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou **(iii)** todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º, do artigo 8º, da Lei nº 6.404, de 1976, conforme alterada, caso venha a ser admitida, para o Fundo, a integralização de Cotas com bens e direitos, considerando o Público-Alvo.

São consideradas “Pessoas Ligadas”: **(i)** a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, 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.

Cada Nova Cota terá as características indicadas no Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

#### Distribuição de rendimentos e amortização

Cabe à assembleia geral ordinária de cotistas do Fundo deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no encerramento de cada exercício social. O Fundo deverá distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos pelos investimentos nos Ativos Alvo, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/1993.

O Administrador apurará mensalmente os resultados do Fundo, até o último Dia Útil do mês objeto da apuração dos rendimentos auferidos pelo Fundo (“Data de Apuração”), e poderá distribuir aos Cotistas entre o 6º Dia Útil até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Gestor para reinvestimento em Ativos Alvo desde que respeitados os limites estabelecidos no Regulamento.

O percentual mencionado acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Os pagamentos de distribuição de rendimentos do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

As Cotas deverão ser negociadas ex rendimentos no Dia Útil imediatamente seguinte ao da data de fechamento das respectivas distribuições de rendimentos.

As Cotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto no Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda de determinado Ativo, sem que seja realizado eventual reinvestimento admitido no âmbito do Regulamento, em Ativo Alvo ou Aplicação Financeira, conforme o caso, com a consequente redução do valor das Cotas, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo representada pelo respectivo Ativo alienado.

A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os Cotistas que serão beneficiários da amortização, nos termos do Regulamento.



Somente farão jus ao pagamento de distribuições pelo Fundo, independentemente da natureza, os Cotistas que, no fechamento da Data de Apuração, estiverem: **(i)** inscritos no registro de Cotistas; ou **(ii)** registrados na conta de depósito como Cotistas. O pagamento de distribuições pelo Fundo será realizado entre o 6º (sexto) Dia Útil até o dia 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente da Data de Apuração.

Os pagamentos aos Cotistas a título de amortização das Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas, na proporção destas cotas.

As distribuições de rendimentos e os pagamentos aos Cotistas a título de amortização das Cotas realizados por meio da B3 seguirão os prazos e procedimentos dispostos na legislação e regulamentação aplicável e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

### 2.3 Identificação do público-alvo

Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta é destinada a investidores em geral que sejam: **(i)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30"), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, seguradoras, entidades de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem documento de aceitação da Oferta ("Documento de Aceitação") (ou ordem de investimento, conforme o caso), em valor igual ou superior a R\$1.590.400,00 (um milhão, quinhentos e noventa mil e quatrocentos reais), que equivale à quantidade mínima de 160.000 (cento e sessenta mil) Novas Cotas, por Investidor, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e **(ii)** investidores em geral que sejam pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Documento de Aceitação junto às Instituições Participantes da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$1.590.390,06 (um milhão, quinhentos e noventa mil, trezentos e noventa reais e seis centavos), que equivale à quantidade máxima de 159.999 (cento e cinquenta e nove mil e novecentas e noventa e nove) Novas Cotas, por Investidor, observado o Investimento Mínimo Inicial ("Investidores Não Institucionais") e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, ("Investidores"), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo ("Público-Alvo").

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("Resolução CVM 11").

Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo à Instituição Participante da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, ressalvadas as exceções previstas no referido artigo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta ocorrerá a partir do Segundo Período de Subscrição, indicado no cronograma indicativo constante da seção 5 deste Prospecto Definitivo.

Para os fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam nos termos do artigo 1º, parágrafo único, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: que sejam **(i)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores, do Administrador ou do Gestor que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(ii)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder, ao Administrador ou ao Gestor; **(iii)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, com o Administrador ou com o Gestor contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; **(v)** cônjuge ou companheiro e filhos



menores das pessoas mencionadas nas alíneas (i) a (iv) acima; e **(vi)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no respectivo Documento de Aceitação a sua condição de Pessoa Vinculada. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta ocorrerá a partir do Segundo Período de Subscrição (conforme abaixo definido), indicado no cronograma indicativo constante da seção 5 deste Prospecto Definitivo.

Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Definitivo, em especial a seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 17 a 30 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.

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

As Novas Cotas: **(1)** serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3, de forma que a distribuição será liquidada financeiramente por meio da B3, exceto em caso de integralização por meio da Compensação de Créditos, caso em que a liquidação ocorrerá por meio do Escriturador; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3; e **(2)** serão integralizadas em moeda corrente nacional ou mediante Compensação de Créditos em ambiente escritural.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário após sua integralização, a divulgação do Anúncio de Encerramento e do formulário da liberação de negociação para finalização dos procedimentos operacionais da B3.

Nos termos do Regulamento, o Administrador poderá, a qualquer momento, alterar o mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

#### **2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição**

O Preço de Emissão é de R\$9,52 (nove reais e cinquenta e dois centavos), o qual não considera a Taxa de Distribuição Primária. O Preço de Subscrição, que considera a Taxa de Distribuição Primária, é de R\$9,94 (nove reais e noventa e quatro centavos).

Os investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela integralização de cada Nova Cota, o Preço de Subscrição, o qual engloba o valor da Taxa de Distribuição Primária.

A Taxa de Distribuição Primária equivale a um percentual fixo de 4,40% (quatro inteiros e quarenta centésimos por cento) em relação ao Preço de Emissão, no valor de R\$0,42 (quarenta e dois centavos), e resulta da divisão entre: **(a)** o valor dos gastos da distribuição das Cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das cotas, que inclui, entre outros, (a.1) comissão de coordenação e estruturação; (a.2) comissão de distribuição; (a.3) honorários de advogados externos; (a.4) taxa de registro da Oferta na CVM; (a.5) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; e (a.6) taxa de registro da oferta na ANBIMA; e (a.7) outros custos relacionados com a Oferta; e **(b)** o Volume da Oferta (“Taxa de Distribuição Primária”).

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

O valor total da Oferta é de até R\$650.000.134,00 (seiscentos e cinquenta milhões, cento e trinta e quatro reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Volume da Oferta”), representado por 68.277.325 (sessenta e oito milhões, duzentas e setenta e sete mil, trezentas e vinte e cinco) Novas Cotas, podendo o Volume da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).





Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, observado o montante mínimo de colocação de Novas Cotas, correspondente a 1.000.000 (um milhão) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$9.520.000,00 (nove milhões, quinhentos e vinte mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Volume Mínimo da Oferta” e “Distribuição Parcial”, respectivamente).

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Volume da Oferta; ou **(ii)** de montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, deseja subscrever **(i)** a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação; ou **(ii)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência) em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação ou do exercício do Direito de Preferência.

Caso o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) indique o item (ii) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação.

Em caso de Distribuição Parcial: **(i)** o Administrador: **(a)** realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da Resolução CVM 160; **(b)** retratará totalmente os Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da Oferta, e, para as hipóteses de alocação proporcional, retratará, proporcionalmente, os recursos financeiros recebidos; e **(ii)** a devolução de valores ao subscritor decorrente da presente previsão, se for o caso, será realizada sem juros, correção monetária ou qualquer outro tipo de acréscimo, inclusive sem qualquer reembolso de custos incorridos, e com a dedução de valores relativos aos tributos e/ou aos encargos incidentes, se existentes.

Caso não seja atingido o montante mínimo necessário para prosseguir com a Oferta, o Administrador deverá: **(i)** proceder ao cancelamento da Oferta; e, caso já tenha ocorrido a integralização das Novas Cotas, **(ii)** realizar a retratação entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos no período considerando eventuais Aplicações Financeiras que tenham sido realizadas. Não serão restituídos aos subscritores: **(i)** os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as Aplicações Financeiras, os quais serão arcados pelos subscritores, na proporção dos valores subscritos e integralizados; e **(ii)** os valores relativos aos custos incorridos, inclusive com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério dos Coordenadores, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Para maiores informações sobre devolução de valores integralizados, consultar o item “Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência” no item 5.1 deste Prospecto.

Para fins deste Prospecto, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.

## **2.6 Quantidade de cotas ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso**

A presente Emissão compreende o montante de até 68.277.325 (sessenta e oito milhões, duzentas e setenta e sete mil, trezentas e vinte e cinco) Novas Cotas, podendo o Volume da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

Não será outorgada pelo Fundo aos Coordenadores a opção de distribuição de lote adicional, para atendimento de excesso de demanda na Oferta, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, ou de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.





Fator de excelência na criação de valor

### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

---



### 3 DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

O Fundo tem por objeto a alocação de recursos em empreendimentos e/ou investimentos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos Alvo, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento, bem como o previsto na legislação, na Resolução CVM 175 e demais normas aplicáveis a fundos de investimento imobiliário, de forma a proporcionar aos Cotistas uma remuneração, para o investimento realizado, preponderantemente oriunda do fluxo de rendimentos e/ou pagamentos gerado pelos Ativos Alvo, e do aumento do valor patrimonial das Cotas.

Os investimentos do Fundo visam, principalmente: **(i)** auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que adquirir; **(ii)** auferir ganho de capital nas eventuais negociações envolvendo os Ativos Alvo integrantes de seu patrimônio; e **(iii)** auferir renda por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Imóveis, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos.

São considerados “Ativos Alvo”:

- (i)** Imóveis localizados em território nacional ou direitos reais a eles relativos (“Imóveis”), sobre os quais podem ter sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no Fundo;
- (ii)** Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“FII”);
- (iii)** Ações ou cotas de sociedades constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII (“Sociedades Imobiliárias”);
- (iv)** Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (v)** Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada, ou norma que vier a sucedê-la;
- (vi)** Cotas de outros FII;
- (vii)** Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (viii)** Letras hipotecárias;
- (ix)** Letras de crédito imobiliário;
- (x)** Letras imobiliárias garantidas; e
- (xi)** Outros ativos, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação e pela regulamentação aplicável aos FII.

Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos da Oferta, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, de forma ativa e discricionária. Os recursos que serão captados com a presente Oferta não possuem destinação específica, podendo, portanto, ser alocados na aquisição de quaisquer Ativos Alvo e Aplicações Financeiras que sejam compatíveis com a política de investimentos do Fundo.



Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo: **(i)** apresentou propostas de aquisição de determinados ativos em favor dos Fundos Vendedores, conforme acima descrito no item “Alocação Prioritária e União de Fundos”, na página 3 deste Prospecto Definitivo; e **(ii)** poderá vir a celebrar, com Investidores que não os Fundos Vendedores, instrumentos vinculantes cujo objeto sejam Ativos Alvo que, a critério do Gestor, atendam aos melhores interesses do Fundo. Se e quando formalizados instrumentos vinculantes para estas aquisições, em termos satisfatórios ao Fundo, serão emitidas Novas Cotas, no contexto da Oferta, em favor das contrapartes, cuja integralização ocorrerá por meio da Compensação de Créditos em ambiente escritural. Para mais informações sobre os riscos envolvidos com cada uma destas aquisições, vide página 28 deste Prospecto Definitivo.

**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. O FUNDO SE COMPROMETE A DIVULGAR EVENTUAIS INFORMAÇÕES REFERENTES A ATIVOS ALVO QUE POSSAM VIR A SER ADQUIRIDOS COM OS RECURSOS DA OFERTA, CASO POSSAM SER DIVULGADAS PUBLICAMENTE.**

**CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO INDICADOS ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

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

**A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DOS ATIVOS ALVO DESCRITOS NESTA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” PODE CONFIGURAR SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DO ARTIGO 31 DO ANEXO NORMATIVO III, DA RESOLUÇÃO CVM 175. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENVOLVENDO OS COORDENADORES, O FUNDO, O ADMINISTRADOR E/OU O GESTOR, VEJA O SUBITEM 3.2, “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES” ABAIXO E A SEÇÃO “10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES” NA PÁGINA 51 DESTE PROSPECTO.**

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

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

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Nesse sentido, caso o Fundo pretenda adquirir ativos em situações que caracterizem conflito de interesses, será realizada Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

A aquisição de Ativos Conflitados (conforme abaixo definido), inclusive dos Ativos dos Fundos Vendedores, foi aprovada em assembleia geral de cotistas do Fundo, realizada em 6 de dezembro de 2023, conforme ata disponível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=564584&cvm=true>. Se, após a Oferta e a Aquisição, a base de investidores e/ou o patrimônio líquido do Fundo sofrer(em) alteração significativa, outras operações que venham a ser realizadas pelo Fundo, com partes relacionadas, poderão depender de nova aprovação nesse sentido em assembleia geral, nos termos do item 2.3.2, do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, observado que: **(i)** sua convocação, pelo Fundo, se a alteração significativa acima mencionada ocorrer, será realizada após a publicação do anúncio de encerramento; e **(ii)** para os investidores que venham a aderir à Oferta, será facultada a outorga de procuração, nos moldes constantes do anexo I do Documento de Aceitação.





Para mais informações sobre conflitos de interesses, consultar o fator de risco “Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo” na seção 4. FATORES DE RISCO.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS E O FUNDO” NA SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 17 A 30 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO.**

#### Procuração de Conflito de Interesses

Caso seja necessária a realização de nova assembleia geral para aprovação da realização, pelo Fundo, de operações com partes relacionadas, nos termos do item 2.3.2, do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, ao formalizarem os seus Documentos de Aceitação, os Investidores poderão outorgar procuração, **de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o Investidor se torne ou mantenha Cotista**, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e cujo modelo constitui o Anexo IV a este Prospecto Definitivo e o anexo I ao Documento de Aceitação (“Procuração de Conflito de Interesses”), para que seu(s) respectivo(s) outorgado(s) o represente(m) e vote(m) em seu nome na assembleia geral, a ser realizada nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, que deliberar pela (“Assembleia Geral – Conflito de Interesses”):

- (i) Possibilidade de aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de Ativos Alvo que, em qualquer caso, sejam, conforme o caso: **(a)** administrados pelo Administrador; **(b)** geridos pelo Gestor; **(c)** pertencentes ao patrimônio do Administrador, do Gestor e/ou de outras pessoas vinculadas a tais prestadores de serviços do Fundo; **(d)** emitidos, cedidos, devidos, estruturados, distribuídos e/ou originados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por outras pessoas vinculadas a tais prestadores de serviços do Fundo, desde que observada a política de investimento do Fundo e atendidos os critérios listados no anexo I à Procuração de Conflito de Interesses; e/ou **(e)** estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador, pelo Gestor ou empresas integrantes aos respectivos conglomerados financeiros destes prestadores de serviço (“Ativos Alvo Conflitados”);
- (ii) Possibilidade de aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de ativos destinados à manutenção de caixa do Fundo ou de investimento temporário pelo Fundo enquanto suas disponibilidades financeiras não estiverem aplicadas em Ativos Alvo, que possam ser investidos pelo Fundo nos termos da regulamentação vigente, representadas por cotas de fundos investidos administrados pelo Administrador, pelo Gestor, ou por suas Pessoas Ligadas (“Aplicações Financeiras Conflitadas” e, em conjunto com os Ativos Alvo Conflitados, os “Ativos Conflitados”);
- (iii) Possibilidade de contratação de Pessoas Ligadas ao Administrador e ao Gestor para a prestação do serviço de formador de mercado e de instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição; e
- (iv) Admissibilidade de utilização de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja Pessoa Ligada ao Administrador ou Gestor, nos termos do parágrafo 1º, inciso II, do artigo 78 da parte geral da Resolução CVM 175.

Referidas Procurações de Conflito de Interesses conterão orientação de voto permitindo que o Cotista concorde, ou não, ou se abstenha em relação à: **(i)** possibilidade de aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I à Procuração de Conflito de Interesses; **(ii)** possibilidade de contratação de Pessoas Ligadas ao Administrador e ao Gestor para a prestação do serviço de formador de mercado e de instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição; e **(iii)** admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja Pessoa Ligada ao Administrador ou Gestor, nos termos do parágrafo 1º, inciso II, do artigo 78, da parte geral, da Resolução CVM 175, para aprovação prévia, específica e informada.

Sem prejuízo da constituição de procuradores admitida no artigo 77 da Resolução CVM 175, recomenda-se que a Procuração de Conflito de Interesses seja outorgada por Investidores que assim optarem ao respectivo distribuidor perante o qual celebrarem seus Documentos de Aceitação ou apresentarem suas ordens de investimento.

A admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses outorgadas a Pessoa Ligada ao Administrador ou Gestor deverá ser expressamente aprovada pela maioria dos Cotistas na Assembleia Geral – Conflito de Interesses, nos termos do parágrafo 1º, inciso II, do artigo 78 da parte geral, da Resolução CVM 175.





Observada a aprovação nesse sentido em Assembleia Geral – Conflito de Interesses, a aquisição ou alienação, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, deverá observar os requisitos específicos abaixo listados, os quais serão também estabelecidos nas Procurações de Conflito de Interesses:

- (i) Em relação aos Ativos Alvo Conflitados:
  - (a) Os Imóveis poderão ser adquiridos ou alienados em sua totalidade ou frações, prontos ou em construção, desde que, neste caso, contem com projeto aprovado;
  - (b) Os CRI: **(1)** deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, sem restrição de classes, e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alteradas; e **(2)** não necessitam contar com relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento;
  - (c) As letras de crédito imobiliário e as letras hipotecárias deverão ter sido emitidas de acordo com as disposições aplicáveis da Lei nº 10.931 e com as normas do CMN e do BACEN;
  - (d) As cotas de fundos de investimento em direitos creditórios adquiridas pelo Fundo deverão ter sido emitidas por fundos cujos ativos-alvo sejam preponderantemente vinculados ou atrelados a créditos imobiliários ou atividades imobiliárias que sejam similares, compatíveis ou condizentes com a política de investimento deste Fundo; e
  - (e) As debêntures e outros instrumentos de investimento adquiridos pelo Fundo deverão ser emitidos por companhias abertas ou fechadas, desde que: **(1)** sejam obrigatoriamente sociedades atuantes no setor imobiliário; ou **(2)** os instrumentos de investimento sejam lastreados em, ou vinculados a, ativos ou créditos imobiliários condizentes com a política de investimento do Fundo.
- (ii) Em relação às Aplicações Financeiras Conflitadas, as respectivas aquisições e/ou alienações das Aplicações Financeiras deverão ocorrer:
  - (a) Em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado; e
  - (b) Em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado ou que o Fundo contrataria com terceiros.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da Assembleia Geral – Conflito de Interesse, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Investidor unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, de forma eletrônica. Dessa forma, o Investidor poderá revogar esta procuração mediante comunicação entregue ao Administrador, de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico [administracao@fator.com.br](mailto:administracao@fator.com.br). A Procuração de Conflito de Interesses também será revogada caso haja o comparecimento pelo Investidor na referida Assembleia Geral – Conflito de Interesse para exercício, pessoalmente, do seu voto.

**Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral – Conflito de Interesses.**

Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a Procuração de Conflito de Interesse, o acesso a todos os elementos informativos disponíveis que sejam necessários ao exercício do voto na Assembleia Geral – Conflito de Interesses. Desse modo, a Procuração de Conflito de Interesse será outorgada por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição de Ativos Conflitados não seja aprovada na Assembleia Geral – Conflito de Interesses, e caso, após a Aquisição e a liquidação da Oferta, haja recursos em caixa para outras aquisições, o Fundo destinará referidos recursos para a aplicação, primordialmente, em outros Ativos, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto e no Regulamento.



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

Em caso de Distribuição Parcial, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados, sob a gestão do Gestor, de forma ativa e discricionária pelo Gestor em Ativos Alvo a serem selecionados de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo 4 do Regulamento, sem qualquer ativo específico prioritário, não havendo fontes alternativas de captação.



Fator de excelência na criação de valor

#### 4. FATORES DE RISCO

---



## 4 FATORES DE RISCO

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

**ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO E, EM PARTICULAR, AQUELAS RELATIVAS À POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO E AOS FATORES DE RISCO DESCRITOS A SEGUIR.**

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

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

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

*A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.*

### 4.2 Riscos relacionados ao fundo

#### **Escala qualitativa de risco: maior**

##### Risco de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas Novas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário.

Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, exceto quando da amortização integral de suas Cotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Deste modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

##### Riscos institucionais

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





Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o Patrimônio, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

#### Riscos associados a fatores macroeconômicos

O Fundo está sujeito, ainda que indiretamente, às variações e condições relativas aos mercados de títulos e valores mobiliários, afetadas principalmente pelo cenário político-econômico nacional e internacional. Variáveis exteriores, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual, influenciando de forma relevante o mercado financeiro brasileiro, incluindo o mercado de títulos e valores mobiliários, tais como, não taxativamente, variações nas taxas de juros, controle cambial e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, taxa de inflação, liquidez do mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal e habitacional, instabilidade social e política, crescimento do PIB e renda per capita, desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer outra pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e o Custodiante, na ocorrência de qualquer dano ou prejuízo sofrido pelos Cotistas, resultante dos eventos descritos acima, não taxativamente, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza.

#### Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo respectivo fundo. Assim, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e dos Ativos Alvo. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento do Fundo, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos Ativos Alvo e ao Fundo.

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Por fim, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Intermediárias ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

#### Riscos de descontinuidade

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessas situações, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Gestor nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

#### Risco de concentração de propriedade de Cotas

Poderá ocorrer situação em que um Cotista, ou grupo de Cotistas vinculados por participação societária ou contrato, venha a adquirir parcela substancial das Cotas, caso em que este Cotista ou grupo de Cotistas passará a contar com posição relevante ou dominante no Fundo, com impacto na liquidez das Cotas e na deliberação em Assembleias Gerais.

Nesta hipótese, por exemplo, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas por este Cotista ou grupo de Cotistas, em função de seus interesses exclusivos, em detrimento do Fundo e/ou dos demais Cotistas.

Em adição, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º, da Lei nº 11.033, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, ao Cotista, que seja pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas e que lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de



rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Assim, eventual superação desse percentual máximo poderá gerar impactos tributários adversos ao Cotista ou grupo de Cotistas de que trata este fator de risco.

#### Riscos de diluição dos Cotistas

O Fundo pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá ser realizada nova emissão de Cotas. Nos termos do Regulamento, a atribuição do direito de preferência para a subscrição de novas Cotas é facultativa, compete ao órgão (Assembleia Geral ou Administrador) que vier a deliberar sobre a nova emissão e, se atribuído, será regulado nos termos a serem decididos em cada nova emissão. Neste contexto, caso o direito de preferência não seja atribuído, ou, caso venha a sê-lo, o Cotista deixe de exercê-lo, há o risco de diluição da participação dos Cotistas impactados.

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que já realizou uma emissão prévia de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos a sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos, caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos e, nesse sentido, caso oferecido direito de preferência aos Cotistas e estes optem por não o exercer na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas.

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos realizados 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. Em particular, há o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da modificação de qualquer elemento do tributo (fato gerador, alíquota ou base de cálculo, por exemplo), da criação de novo tributo, da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou da revogação ou limitação de isenções, imunidades ou alíquotas vantajosas vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

#### Riscos Tributários

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, os Ativos e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei 9.779”), para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não sejam aplicados recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.



Segundo a Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, desde que as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador ou do Gestor de que o Fundo e/ou seus Cotistas se enquadrarão nas referidas regras durante todo o prazo de duração do Fundo. Conseqüentemente, não há como garantir que o Fundo mantenha, durante o seu prazo de duração, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Cotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

#### **Escala qualitativa de risco: médio**

##### Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo

Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Em adição, o Gestor e o Administrador são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não há garantia que, no futuro, não existirão conflito de interesses envolvendo o Administrador, o Gestor, e outros prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira.

Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo Administrador e/ou pelo Gestor ou ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracteriza um potencial conflito de interesses e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral. Caso a aquisição de Ativos nessas condições seja aprovada em Assembleia Geral, não obstante exista, na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Gestor, regras que procurem coibir o conflito de interesses, o Gestor e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua titularidade, pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

A aquisição de Ativos Conflitados, inclusive dos Ativos dos Fundos Vendedores, foi aprovada em assembleia geral de cotistas do Fundo, realizada em 6 de dezembro de 2023. Se, após a Oferta e a Aquisição, a base de investidores e/ou o patrimônio líquido do Fundo sofrer(em) alteração significativa, outras operações que venham a ser realizadas pelo Fundo, com partes relacionadas, poderão depender de nova aprovação nesse sentido em assembleia geral, nos termos do item 2.3.2, do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, observado que: **(i)** sua convocação, pelo Fundo, se a alteração significativa acima mencionada ocorrer, será realizada após a publicação do anúncio de encerramento; e **(ii)** para os investidores que venham a aderir à Oferta, será facultada a outorga de procuração, nos moldes constantes do anexo I do Documento de Aceitação.

**Assim, tendo em vista que: (i) a aquisição e/ou alienação de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I à Procuração de Conflito de Interesses; (ii) a contratação de Pessoas Ligadas ao Administrador e ao Gestor para a prestação do serviço de formador de mercado; e (iii) a admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, nos termos do parágrafo 1º, inciso II, do artigo 78 da parte geral da Resolução CVM 175, dependerão de aprovação prévia de Cotistas reunidos na Assembleia Geral – Conflito de Interesses, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175, os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, na Assembleia Geral – Conflito de Interesses, da: (i) possibilidade de aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I à Procuração de Conflito de Interesses; (ii) possibilidade de contratação de**





**Pessoas Ligadas ao Administrador e ao Gestor para a prestação do serviço de formador de mercado; e (iii) admissibilidade de utilização de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, nos termos do parágrafo 1º, inciso II, do artigo 78 da parte geral da Resolução CVM 175, com validade até o encerramento da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.**

**Para maiores informações sobre a Procuração de Conflito de Interesses, vide Seção “3. Destinação dos Recursos”, na página 11 deste Prospecto Definitivo.**

#### Riscos operacionais

Os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e gestão adequada, as quais estarão sujeitas a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo, por parte do Administrador, do Gestor, de consultores especializados (se houver), do Custodiante e do auditor independente do Fundo, conforme estabelecidas nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá, eventualmente, implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, de administração do Fundo, de controladoria de Ativos e de escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

#### Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral

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

#### Riscos jurídicos

O Fundo e os emissores dos Ativos poderão ser parte em demandas judiciais ou administrativas relacionadas com os Ativos Alvo, tanto no polo ativo, quanto no polo passivo. No entanto, 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 e os emissores dos Ativos obterão resultados favoráveis nas demandas relacionadas com os Ativos Alvo. Tais fatos poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

#### **Escala qualitativa de risco: menor**

#### Risco relacionado à classe única de Cotas

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

#### Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175

O Regulamento reflete termos da Resolução CVM 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, e contém alterações que poderão afetar o modo de operação do Fundo em comparação a fundos de investimento imobiliário em funcionamento nos termos da Instrução CVM nº 472/2008. Além disso, considerando o caráter recente da Resolução CVM 175, o Regulamento está sujeito a adaptações adicionais considerando que seus termos e condições permanecem sob análise da CVM no âmbito do pedido de registro da Oferta.





### 4.3 Riscos relativos ao setor de atuação do fundo e aos ativos alvo

#### Escala qualitativa de risco: maior

##### Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

##### Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo

Os instrumentos de investimento que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, devedores, coobrigados, sócios e/ou contrapartes em estruturas de garantia, conforme o caso, de honrar os compromissos de pagamento previstos em seus instrumentos de investimento. Eventos que afetam as condições financeiras destas pessoas, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que podem comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos destas pessoas, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos instrumentos de investimento, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador e o Gestor poderão enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos Ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos integrantes da carteira do Fundo poderá impactar negativamente o Patrimônio, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

##### Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos Ativos Alvo

O investimento em Ativos Alvo, inclusive em CRI, inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente excussão das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis e outros bens não-liquídidos na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de excussão das eventuais garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores ou outros prestadores de serviços para defesa dos direitos do Fundo, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo ou dos respectivos lastros pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras correspondentes. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

##### Riscos relativos a decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de CRI

A Lei nº 14.430 dispõe, em seu artigo 27, parágrafo 4º, que *“os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*.

Já a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, 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” (grifo nosso)*. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê 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”*.

Embora a Lei nº 14.430 seja posterior à Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, e específica no que se refere a lastros de Certificados de Recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta, de forma que créditos imobiliários,



delas decorrentes, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários de companhias securitizadoras emissoras de CRI e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico de tais companhias, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os titulares de CRI, dentre estes o Fundo, de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do patrimônio separado da emissão de CRI em questão, os quais podem não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da emissora dos CRI perante aqueles credores, o que pode afetar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

#### Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

O Fundo investirá, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado de seu contrato lastro, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, observadas as condições estabelecidas no respectivo termo de securitização, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada). Neste contexto, ainda, o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos referidos CRI.

Além disso, a capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento por devedor(es), coobrigado(s), sócio(s) e/ou contraparte(s) em estruturas de garantia dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento dos montantes devidos de forma integral e respectiva pelo Fundo e pelos demais titulares dos CRI, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores dos CRI poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

#### Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos 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. 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 Cotistas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser 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 referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado.

O Administrador, o Gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada negativamente, bem como os Cotistas.



O processo de análise realizado pelo Gestor nos Imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, 24pinion-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo Imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia **(i)** acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; **(ii)** implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou **(iii)** desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

#### Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo

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

#### Riscos referentes aos fundos de investimento cujas cotas podem ser adquiridas pelo Fundo

O Gestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos Ativos Alvo, dentre os quais há cotas de fundos de investimento. Ainda assim, pode não ser possível para o Administrador e/ou o Gestor identificarem falhas na administração ou na gestão dos fundos de investimento investidos pelo Fundo, caso em que o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais conseqüências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos em tais veículos pelo Fundo, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

#### Risco tributário relacionado a certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário

O Governo Federal, com frequência, altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário para os seus titulares. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos destes valores mobiliários auferidos por FII que atendam a determinados requisitos são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando as alíquotas, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis a estes ativos, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

#### Risco relativo à propriedade dos Ativos Alvo

O Fundo poderá investir diretamente em Ativos Alvo, o que não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre eles. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

#### Riscos relativos às Aplicações Financeiras

As Aplicações Financeiras estão sujeitas a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços das Aplicações Financeiras poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços das Aplicações Financeiras sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.





Ainda, as Aplicações Financeiras estão sujeitas à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores das Aplicações Financeiras e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez das Aplicações Financeiras. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão, também, trazer impactos nos preços e na liquidez das Aplicações Financeiras.

O Fundo poderá incorrer, também, em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda das Aplicações Financeiras em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores das Aplicações Financeiras ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

A precificação das Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidas na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações nos valores das Aplicações Financeiras integrantes da carteira, resultando em aumento ou redução no valor das Cotas.

Por fim, o Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em Ativos Alvo e poderá aplicar parcela de suas disponibilidades financeiras em Aplicações Financeiras, nos termos do Regulamento. Nesta hipótese, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos Ativos Alvo e os valores de atualização das Aplicações Financeiras. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos.

#### Risco referente à jurisprudência sobre securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados com base na legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos investidores, em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão. Os CRI objeto de investimento pelo Fundo estão sujeitos a tais situações, as quais, ocorridas, poderão acarretar perdas patrimoniais ao Fundo.

#### Riscos oriundos de flutuações no valor dos Ativos Alvo

O valor dos Ativos Alvo que integrarão a carteira do Fundo poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, o Patrimônio Líquido pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das Cotas.

#### **Escala qualitativa de risco: médio**

#### Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, ainda que tais operações sejam projetadas para proteger a carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.





#### Riscos decorrentes dos procedimentos de diligência

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

#### Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

#### Risco de liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de CRI apresenta baixa liquidez. Caso o Gestor opte por negociar os CRI de titularidade do Fundo, não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI e, conseqüentemente, de que o Fundo, enquanto titular dos CRI, conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao patrimônio do Fundo e afetar a rentabilidade das Cotas.

#### Risco relacionado ao pré-pagamento dos Ativos Alvo

Os documentos de emissão dos Ativos Alvo poderão prever a possibilidade de pré-pagamento ou amortização extraordinária, situações que, ocorridas, podem afetar o patrimônio do Fundo caso o Gestor não consiga reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que afeta, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

#### Risco de regularização dos Imóveis adquiridos pelo Fundo

Em relação aos Imóveis adquiridos pelo Fundo, enquanto os instrumentos de aquisição dos referidos Imóveis não tiverem sido registrados em nome do Fundo, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existem os riscos de: **(i)** os Imóveis em questão serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar, ou até mesmo inviabilizar, a transmissão da propriedade de tais Imóveis para o Fundo; **(ii)** os Imóveis serem objeto de compromissos para alienação a terceiros, em violação aos instrumentos celebrados pelo Fundo com o promissário vendedor; e **(iii)** haver exigibilidade antecipada, pelas autoridades tributárias, de tributos usualmente recolhidos quando da aquisição dos direitos reais mediante registro em cartório de registro de imóveis, conforme artigo 1.227 do Código Civil Brasileiro. Essas situações podem impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

#### Risco relacionado à aquisição de Imóveis

O Fundo poderá ser titular de Imóveis ou participação em Imóveis ou veículos de investimento que invistam em Imóveis, ou tenham exposição econômica a eles, inclusive Sociedades Imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos Imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Pode haver, também, questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os Imóveis adquiridos pelo Fundo estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos Imóveis em si.



#### Riscos de competitividade do setor imobiliário

O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo imobiliário incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com o Fundo na aquisição dos Ativos Alvo.

#### Risco de desapropriação dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo e de sinistro

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

#### Risco relacionado às contingências ambientais dos Imóveis

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

#### Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos imóveis que venham a integrar o Patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis, que são atribuídos aos locatários dos imóveis, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

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

Os rendimentos do Fundo e dos fundos de investimento investidos pelo Fundo decorrentes da exploração de Imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Imóveis. Portanto, os resultados do Fundo e dos fundos de investimento investidos pelo Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

#### **4.4 Riscos relativos à oferta**

##### **Escala qualitativa de risco: maior**

#### Riscos de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Volume da Oferta. O Investidor deve



estar ciente de que a rentabilidade do Fundo estará atrelada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

Adicionalmente, na hipótese de colocação do Volume Mínimo da Oferta ou de Distribuição Parcial, os recursos obtidos com o pagamento da Taxa de Distribuição Primária serão direcionados prioritariamente para o pagamento dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta. Os recursos eventualmente remanescentes serão destinados ao pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, observado que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento de referidas despesas fixas, tais custos serão arcadas pelo Fundo.

#### Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Aplicações Financeiras realizadas no período. Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado sua adesão à Oferta a determinado montante de distribuição da Oferta.

#### Risco de não integralização pelos Investidores

Caso, em cada data de liquidação indicada no cronograma da Oferta que consta da seção “5. Cronograma” (cada uma, uma “Data de Liquidação”), os Investidores não integralizem as Cotas conforme a sua respectiva ordem de investimento, o Volume Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

#### Risco relacionado com a Aquisição

O Gestor apresentou as Propostas para a Aquisição de Ativos, de propriedade dos Fundos Vendedores, conforme descritas no item “Alocação Prioritária e União de Fundos”, na página 3 deste Prospecto Definitivo, e nos fatos relevantes do Fundo e dos Fundos Vendedores. No contexto da Aquisição, alerta-se o investidor sobre os seguintes principais riscos: **(i)** ela poderá não ocorrer, ou ocorrer de forma parcial ou diversa da aqui descritas, em razão de a sua conclusão depender de aprovação pelos Fundos Vendedores, nas respectivas assembleias gerais (inclusive em razão do potencial conflito de interesses por eles serem geridos pela Fator Asset), e do cumprimento das condições precedentes indicadas pelo Fundo nas Propostas (ou por ele renunciadas, a seu critério); **(ii)** a aquisição dos Ativos de determinado Fundo Vendedor não está vinculada às demais aquisições, de forma que cada aquisição pode ser realizada de forma independente das demais; **(iii)** a conclusão da Oferta independe da efetiva Aquisição, de forma que, caso haja recusa dos Fundos Vendedores com relação às propostas, total ou parcialmente, a Oferta seguirá seu curso normal e terá sua liquidação conforme cronograma estimativo descrito neste Prospecto Definitivo, sem que seja caracterizada, nesse caso, modificação da Oferta; **(iv)** em razão de não ter sido ou ser realizada auditoria para a Aquisição, os Ativos podem apresentar potenciais passivos que podem comprometer sua rentabilidade e, após concluída a Aquisição, a rentabilidade das Cotas; e **(v)** se e quando a Aquisição ocorrer: (a) haverá emissão de Novas Cotas, integralizadas pelos Fundos Vendedores por meio da Compensação de Créditos, no âmbito da Alocação Prioritária, sem que haja, nesse caso, ingresso de moeda corrente nacional no Fundo; e (b) pretende-se que os Fundos Vendedores sejam liquidados, com a entrega, aos respectivos cotistas, de seus ativos, inclusive as correspondentes Novas Cotas, o que implicará aumento substancial da quantidade de investidores diretos do Fundo.

#### Risco relacionado com a Compensação de Créditos de outros investidores

No curso da Oferta, o Fundo poderá vir a celebrar, com Investidores que não os Fundos Vendedores, instrumentos vinculantes, cujo objeto sejam Ativos Alvo que, a critério do Gestor, atendam aos melhores interesses do Fundo, caso em que os respectivos créditos poderão ser utilizados para integralização de Novas Cotas, desde que atendidas as condições previstas nos Documentos da Oferta. No contexto da aquisição que possa a ser prevista nestes instrumentos,





alerta-se o investidor sobre os seguintes principais riscos: **(i)** ela poderá não ocorrer; **(ii)** a conclusão da Oferta independe destas aquisições; **(iii)** em razão de não ter sido ou ser realizada auditoria para estas aquisições, os correspondentes ativos podem apresentar potenciais passivos que podem comprometer sua rentabilidade e, após concluída cada aquisição, a rentabilidade das Cotas; e **(iv)** se e quando estas aquisições ocorrerem, haverá emissão de Novas Cotas, integralizadas por meio da Compensação de Créditos, fora da Alocação Prioritária, sem que haja, nesse caso, ingresso de moeda corrente nacional no Fundo.

#### Risco relacionado com a Remuneração de Descontinuidade

Em 6 de dezembro de 2023, assembleia geral de cotistas do Fundo aprovou a alteração do Regulamento para incluir, como encargo do Fundo, a remuneração de descontinuidade, assim entendida a remuneração devida pelo Fundo ao Gestor, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição sem Justa Causa, correspondente à parcela da remuneração a que o Gestor faria jus nos termos do regulamento original do Fundo, inclusive a taxa de performance, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração. Esta alteração, nos termos da ata de tal assembleia geral, está sujeita à obtenção de autorização pela CVM, conforme requerimento protocolado pelo Fundo. Alerta-se os investidores sobre os seguintes riscos relacionados com esse tema: **(i)** a Oferta independe do conteúdo ou da tempestividade da resposta da CVM, razão pela qual, se ela for proferida no curso da Oferta, não será caracterizada sua modificação e será inaplicável a opção de desistência prevista no artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160; **(ii)** caso a autorização seja concedida pela CVM, nos termos propostos, a Remuneração de Descontinuidade será devida em caso de destituição do Gestor sem Justa Causa; e **(iii)** caso a autorização não seja concedida pela CVM, nos termos propostos, tal alteração ao Regulamento não se tornará efetiva. Em qualquer caso, a inclusão, no Regulamento, de regra sobre a Remuneração de Descontinuidade poderá depender, conforme o caso, de nova assembleia de cotistas do Fundo.

#### **Escala qualitativa de risco: médio**

#### Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores que subscreverem as Novas Cotas no âmbito da Oferta receberão, quando ocorrida a Liquidação da Oferta, recibo de Novas Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos oriundos de aplicações em Aplicações Financeiras, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Novas Cotas após divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Em caso de cancelamento da Oferta ou não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Volume Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada pelo Cotista em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de subscrição das Novas Cotas, sem quaisquer juros ou correção monetária.

#### Risco de conflito de interesses relacionado ao estudo de viabilidade

O estudo de viabilidade apresentado no Anexo III a este Prospecto foi elaborado pelo Gestor. Apesar de o Gestor possuir política específica de segregação de atividades (negócios), conforme descrito no item “Informações sobre as Partes, Relacionamento e Potenciais Conflitos de Interesse” nas páginas 51 a 53 deste Prospecto, é possível que haja falhas em tais procedimentos de segregação. Diante disso, há de ser considerada, pelos Investidores, a caracterização dessas situações de conflito de interesses, que podem afetar suas decisões de investimento.

#### Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Novas Cotas, não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento e os Documentos de Aceitação, conforme o caso, firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.





A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(i)** reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e **(ii)** prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

#### Informações contidas neste prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com tais perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

#### Risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta

Caso não seja verificada a ocorrência de determinadas Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição somente poderá ser resiliado, mediante apresentação pelas partes, à CVM, de pleito de revogação da Oferta e posterior deferimento pela CVM, nos termos dos artigos 58 e 67 da Resolução CVM 160. Neste sentido, existe o risco de rescisão do Contrato de Distribuição com o consequente cancelamento do registro da Oferta, nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

**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.**



Fator de excelência na criação de valor

## 5. CRONOGRAMA

---



## 5 CRONOGRAMA

### 5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:

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

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem	Evento	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Deferimento do pedido de admissão da negociação das Novas Cotas pela B3 Obtenção de Registro Automático da Oferta na CVM	17/05/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo Apresentações para Potenciais Investidores	17/05/2024
3	Data-base para apuração dos Cotistas elegíveis ao exercício de direito de preferência	22/05/2024
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	24/05/2024
5	Encerramento do período de Exercício do Direito de Preferência na B3	06/06/2024
6	Encerramento do período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	07/06/2024
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	10/06/2024
8	Início do Primeiro Período de Subscrição Início do Período de Integralização com Compensação de Créditos	11/06/2024
9	Encerramento do Primeiro Período de Subscrição	20/06/2024
10	Realização do Primeiro Procedimento de Alocação	25/06/2024
11	Primeira Liquidação Financeira <sup>(2)</sup>	28/06/2024
12	Início do Segundo Período de Subscrição	01/07/2024
13	Encerramento do Segundo Período de Subscrição	16/07/2024
14	Realização do Segundo Procedimento de Alocação	17/07/2024
15	Segunda Liquidação Financeira <sup>(2)</sup>	22/07/2024
16	Data Máxima para Encerramento do Período de Integralização com Compensação de Créditos	12/11/2024
17	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	13/11/2024

<sup>(1)</sup> As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto na Seção X do Capítulo V da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade de o Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

<sup>(2)</sup> As datas de liquidação financeira aqui previstas são meramente indicativas e específicas para integralização de Novas Cotas a serem realizadas em moeda corrente nacional na B3. Para as integralizações que serão realizadas por meio da Compensação de Créditos, a liquidação ocorrerá, por meio do Escriturador, a qualquer tempo desde o início do Primeiro Período de Subscrição, conforme data indicada acima, até o dia útil anterior à data máxima para a divulgação do Anúncio de Encerramento relativo à Oferta.



- 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.**

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor **(i)** assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e **(ii)** comprometer-se-á, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação ou ordem de investimento.

#### **Reembolso dos Investidores em caso de modificação ou cancelamento da Oferta ou desistência**

Nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem às Instituições Participantes da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Caso a Oferta seja cancelada, conforme os artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os Documentos de Aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão ao Investidor o cancelamento da Oferta.

Nas hipóteses de revogação do Documento de Aceitação em razão de modificação da Oferta ou de cancelamento da Oferta, se o Investidor já tiver integralizado as Novas Cotas que subscreveu, tal pagamento será devolvido, pela respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o pedido de subscrição ou ordem de investimento em questão ou pelo Fundo, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas.

A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, da CVM e da B3, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto, lâmina da Oferta ("Lâmina da Oferta") e do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início").





Fator de excelência na criação de valor

## **6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS**

---



## 6 INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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

A negociação das cotas da 1ª emissão do Fundo foi iniciada em 23 de novembro de 2023.

A tabela abaixo indica os valores de negociação mínima, máxima e média das Cotas para o período dos últimos 5 (cinco) meses.

Cotações Mensais, considerando os últimos 5 (cinco) meses			
Valor de negociação por cota (R\$)			
Data	Mínima	Máxima	Média
Dezembro/2023	9,70	10,48	10,47
Janeiro/2024	9,68	10,76	10,54
Fevereiro/2024	9,40	14,29	10,84
Março/2024	9,44	10,92	10,89
Abril/2024	9,55	11,40	10,55

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

Na presente Emissão, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente inscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 5,73959051107 (“Fator de Proporção”) para subscrição de Novas Cotas.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser inscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a inscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a inscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), observado que: (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os procedimentos operacionais do Escriturador (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, por meio da B3, por meio do seu respectivo agente de custódia, e do Escriturador.

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



A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma indicativo da Oferta ("Data de Liquidação do Direito de Preferência") e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no dia útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") nos meios de divulgação indicados na seção 15.2 deste Prospecto, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores.

A B3 informará o Coordenador Líder sobre ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência junto ao Escriturador deverão ser comunicadas ao Coordenador Líder pelo Escriturador.

Direito de subscrição de sobras e montante adicional

Não haverá exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional.

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

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

Cenário	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de Diluição
1**	1.000.000	12.895.853	122.863.218,45	9,5273	7,75%
2***	68.277.325	80.173.178	763.343.352,45	9,5212	85,16%

\* Considerando o Patrimônio Líquido em 28/03/2024, acrescido do valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

\*\* Cenário 1 considera a captação do Volume Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

\*\*\* Cenário 2 considera a captação do Volume da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

**6.4 Justificativa do Preço de Emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação**

O preço de emissão foi estabelecido com base no valor patrimonial das Cotas em 31 de março de 2024, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido e o número de Cotas emitidas até 31 de março de 2024, conforme o artigo 8.22.2 do Regulamento.





Fator de excelência na criação de valor

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

---





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

### 7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Nos termos do artigo 87 da Resolução CVM 160, as Novas Cotas subscritas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário com o público investidor em geral, observados os procedimentos estabelecidos pela B3. Os Investidores que subscreverem as Novas Cotas e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência terão suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e somente passarão a ser livremente negociadas, na B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e do formulário da liberação de negociação para finalização dos procedimentos operacionais da B3.

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

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata e representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais e à liquidez das Cotas e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas 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 “4. Fatores de Risco”, nas páginas 17 a 30 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas.

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

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

### 7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de oferta pública de distribuição, ou que o fundamentem, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM (“SRE”) poderá: (i) deferir requerimento de modificação da oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso a alteração substancial referida acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir requerimento de revogação da oferta.

A modificação da Oferta realizada após a concessão do registro da Oferta, exceto se exclusivamente relacionada ao cronograma, deve ser submetida, pelos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, à aprovação prévia da SRE. A modificação de Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da Oferta não demanda aprovação prévia da SRE.

Nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem às Instituições Participantes da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.



O disposto não se aplica à hipótese prevista no parágrafo 8º do artigo 67 da Resolução CVM 160, referente a modificação da Oferta para melhorá-lo em favor dos investidores, entretanto, a SRE pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

De acordo com o parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência) revogar sua aceitação após a integralização das Novas Cotas que subscreveu, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos pela respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o pedido de subscrição ou ordem de investimento em questão ou pelo Fundo, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

De acordo com o artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo a Oferta que: **(i)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; **(ii)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(iii)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

A SRE deverá proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis. Tal prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deve ser sanada. Findo este prazo sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a SRE ordenará a retirada da Oferta e cancelará o respectivo registro.

Ainda, de acordo com o parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no artigo 58 da Resolução CVM 160, importará no cancelamento do registro da Oferta, sendo que resilições voluntárias do Contrato de Distribuição por motivo distinto daquele citado anteriormente não implicará a revogação da Oferta, mas sua suspensão, nos termos dos parágrafos 2º e 3º do artigo 70 da Resolução CVM 160, até que novo contrato de distribuição seja firmado.



Fator de excelência na criação de valor

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

---





## 8 OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

A distribuição das Novas Cotas está sujeita à: **(i)** verificação das Condições Precedentes, conforme descritas na Seção 11, nas páginas 55 a 61 deste Prospecto Definitivo; e **(ii)** obtenção do Volume Mínimo da Oferta, observadas as disposições a esse respeito na seção 2.5, na página 8 deste Prospecto.

Ainda, a subscrição das Novas Cotas deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início. Uma vez atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por reduzir o Volume da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Volume Mínimo da Oferta e o Volume da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

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

#### Alocação Prioritária

Conforme indicado na seção “2.1. Breve descrição da Oferta”, até R\$150.000.007,36 (cento e cinquenta milhões, sete reais e trinta e seis centavos) do Volume da Oferta, considerando a Taxa de Distribuição Primária, ou seja, até R\$143.661.978,88 (cento e quarenta três milhões, seiscentos e sessenta e um mil, novecentos e setenta e oito reais e oitenta e oito centavos) do Volume da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondentes a 15.090.544 (quinze milhões, noventa mil e quinhentas e quarenta e quatro) Novas Cotas Alocação Prioritária, serão, prioritariamente, destinados à subscrição pelos Fundos Vendedores no âmbito da Aquisição, cuja integralização, por cada Fundo Vendedor, ocorrerá mediante Compensação de Créditos em ambiente escritural, observado que os Fundos Vendedores poderão subscrever Novas Cotas além das Novas Cotas Alocação Prioritária.

Não é possível assegurar que as tratativas negociais com os Fundos Vendedores avancem, em razão de a concretização dos negócios em questão depender da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo fatores exógenos ao controle do Fundo, dos Fundos Vendedores e/ou de seus prestadores de serviços, ou não factíveis de previsão neste momento. Portanto, a integralização de Novas Cotas Alocação Prioritária, pelos Fundos Vendedores, poderá não ocorrer, ou ocorrer de forma parcial ou diversa da aqui descrita.

Após realizados os procedimentos de alocação, as Novas Cotas Alocação Prioritária que não forem alocadas aos Fundos Vendedores serão destinadas à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional, observados os procedimentos descritos abaixo.

Para mais informações sobre os riscos envolvidos com a Aquisição e a participação dos Fundos Vendedores na Oferta, vide página 28 deste Prospecto Definitivo.

Para além da Alocação Prioritária e da participação dos Fundos Vendedores na Oferta, nos termos indicados acima, a Oferta possuirá as seguintes especificidades em relação a cada tipo de Investidor, conforme delimitado abaixo:

A Oferta é destinada a: **(i)** Investidores Institucionais, que são investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, seguradoras, entidades de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Documento de Aceitação (ou ordem de investimento, conforme o caso), em valor igual ou superior a R\$1.590.400,00 (um milhão, quinhentos e noventa mil e quatrocentos reais), que equivale à quantidade mínima de 160.000 (cento e sessenta mil) Novas Cotas, por Investidor, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento; e **(ii)** Investidores Não Institucionais, definidos como investidores em geral que sejam pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Documento de Aceitação junto às Instituições Participantes, em valor igual ou inferior a R\$1.590.390,06 (um milhão, quinhentos e noventa mil, trezentos e noventa reais e seis centavos), que equivale à





quantidade máxima de 159.999 (cento e cinquenta e nove mil e novecentas e noventa e nove) Novas Cotas, por Investidor, observado o Investimento Mínimo Inicial.

#### Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Durante os períodos compreendidos entre 11/6/2024 a 20/6/2024 (“Primeiro Período de Subscrição”) e 1/7/2024 a 16/7/2024 (“Segundo Período de Subscrição” e, em conjunto com o Primeiro Período de Subscrição, os “Períodos de Subscrição”), os Investidores indicarão no seu Documento de Aceitação e/ou ordem de investimento, conforme aplicável, entre outras informações, **(i)** a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, bem como **(ii)** a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Documento de Aceitação ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Documentos de Aceitação e ordens de investimento, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Volume da Oferta; ou **(ii)** de montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume da Oferta, observado o disposto no item 2.6, na página 9 deste Prospecto.

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 27”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas.

Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores considerados Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas exclusivamente por formalizarem Documentos de Aceitação em valor igual ou superior a R\$1.590.400,00 (um milhão, quinhentos e noventa mil e quatrocentos reais), o Documento de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27. A respectiva Instituição Participante da Oferta será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Documentos de Aceitação. A respectiva Instituição Participante da Oferta somente atenderá aos Documentos de Aceitação ou ordens de investimento feitos por Investidores titulares de conta abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores que subscreverem as Novas Cotas no âmbito da Oferta, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, receberão, quando ocorrida a liquidação da Oferta, recibo de Novas Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos oriundos de aplicações em Aplicações Financeiras, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Em caso de cancelamento da Oferta ou não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Volume Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada pelo Cotista em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de subscrição das Novas Cotas, sem qualquer juros ou correção monetária.

Será admitida a integralização das Novas Cotas mediante: **(i)** Compensação de Créditos em ambiente escritural; e **(ii)** pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

#### Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas, deverão preencher e apresentar, a uma única Instituição Participante da Oferta, os respectivos Documentos de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever, observado o Investimento Mínimo Inicial, durante os Períodos de Subscrição (“Oferta Não Institucional”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Documento de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Documento de Aceitação ser cancelado pela respectiva



Instituição Participante da Oferta. No mínimo, 6.827.733 (seis milhões, oitocentas e vinte e sete mil e setecentas e trinta e três) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Volume da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Volume da Oferta.

Os Documentos de Aceitação que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, observarão as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Documento de Aceitação, e os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) Durante os Períodos de Subscrição, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá solicitar a reserva ou a subscrição de Novas Cotas, conforme o caso, mediante o preenchimento do Documento de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta e não sendo estipulados valores máximos de investimento;
- (ii) No Documento de Aceitação, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos no item 2.6, na página 9 deste Prospecto;
- (iii) A respectiva Instituição Participante da Oferta será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (iv) No âmbito do Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta alocarão as Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação em observância ao disposto no item “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, descrito abaixo;
- (v) Até o Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Liquidação, as Instituições Participantes da Oferta informarão aos Investidores Não Institucionais que celebraram Documento de Aceitação diretamente junto às respectivas Instituições Participantes da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Documento de Aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Novas Cotas alocadas ao Investidor Não Institucional nos termos do item “Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional” abaixo, limitado ao valor dos Documentos de Aceitação, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento referente à subscrição das Novas Cotas ser feito de acordo com o item (vi) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo); e
- (vi) Os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização das Novas Cotas mediante **(a)** Compensação de Créditos, em ambiental escritural; ou **(b)** pagamento à vista, por meio da B3, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação, de acordo com o procedimento descrito acima, não sendo permitida a integralização em bens e direitos. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação de Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Documento de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Documento de Aceitação ser cancelado pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo o seu Documento de Aceitação automaticamente cancelado, ressalvadas as exceções previstas no referido artigo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E ÀS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 17 a 30 DESTA PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES**



**RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, ANTES DE CELEBRAR SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO SE SERÁ EXIGIDA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, ANTES DE CELEBRAR SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PARA A CELEBRAÇÃO DO TERMO DE ACEITAÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA.**

#### Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso, após assegurada a alocação de Novas Cotas Alocação Prioritária, o somatório de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja:

- (i) Igual ou inferior a 6.827.733 (seis milhões, oitocentas e vinte e sete mil e setecentas e trinta e três) Novas Cotas – ou seja, 10% (dez por cento) das Novas Cotas – (“Novas Cotas Prioritárias para Oferta Não Institucional”): **(a)** a totalidade dos Documentos de Aceitação destes Investidores Não Institucionais, que não tenham sido cancelados, será integralmente atendida; e **(b)** as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, observado que (1) os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão alterar a quantidade de Novas Cotas Prioritárias para Oferta Não Institucional, e (2) o percentual acima mencionado pode variar, ser aumentado ou reduzido, em cada Período de Subscrição, inclusive com redução para 0 (zero); e
- (ii) Superior à quantidade de Novas Cotas Prioritárias para Oferta Não Institucional, os Coordenadores poderão optar entre: **(a)** ratear, entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Documentos de Aceitação e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas, com arredondamento para baixo; ou **(b)** aumentar o percentual a ser destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais até o Volume da Oferta, para um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos Documentos de Aceitação da Oferta Não Institucional (“i” e “ii”, em conjunto, “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”). Caso a demanda dos Períodos de Subscrição somados não atinjam o Volume Mínimo Inicial, todas as ordens de investimento serão alocadas integralmente e, ao final da Oferta, será realizada a retração, conforme os condicionantes da ordem de investimento realizada.

Serão desconsideradas as frações de Novas Cotas, com arredondamento para baixo.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

#### Oferta Institucional

- (i) Após **(i)** a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e **(ii)** o atendimento dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas junto aos Fundos Vendedores, ou na Oferta Não Institucional, serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):





- (ii) Os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento e/ou Documentos de Aceitação, conforme aplicável, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data prevista para a realização do respectivo Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo Inicial;
- (iii) Os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e/ou Documentos de Aceitação, conforme aplicável, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos no 2.6, na página 10 deste Prospecto;
- (iv) Cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento e/ou Documentos de Aceitação, conforme aplicável;
- (v) Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o preço total a ser pago. Os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis até às 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação, neste caso, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, ou mediante a Compensação de Créditos, em ambiente escritural; e
- (vi) Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, ressalvadas as exceções previstas no referido artigo.

#### Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento e/ou Documentos de Aceitação, conforme aplicável, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, a alocação de Novas Cotas Alocação Prioritária e o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

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

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do “*Instrumento Particular do Administrador do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*” formalizado pelo Administrador em 17 de abril de 2024, conforme rerratificado em 13 de maio de 2024.

#### **8.4 Regime de Distribuição**

A Oferta está sendo realizada no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação. A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

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

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Gestor, nos termos do item 6.4 acima.





### Procedimento de Alocação

Não obstante, conforme previsto no item 11.1 abaixo, após iniciados os Períodos de Subscrição, o Coordenador Líder: (i) verificará a demanda pelas Novas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação dos Fundos Vendedores, relativos à Alocação Prioritária, e dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou de Documentos de Aceitação, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo Inicial, para conferir se: (a) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; (b) o Volume da Oferta foi atingido; e (ii) conduzirá procedimento para alocação das Novas Cotas entre os Investidores (“Procedimento de Alocação”). O Procedimento de Alocação referente ao Primeiro Período de Subscrição será realizado em 25 de junho de 2024. O Procedimento de Alocação referente ao Segundo Período de Subscrição será realizado em 17 de julho de 2024.

O Procedimento de Alocação seguirá o Critério de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, conforme o caso, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 8º e seguintes do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Poderão participar do Procedimento de Alocação referente ao Segundo Período de Subscrição os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação quanto ao número de Pessoas Vinculadas ou outras condições que não as estipuladas acima. No entanto, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação e/ou ordens de investimento firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, ressalvadas as exceções previstas no referido artigo.

### Liquidação da Oferta

A liquidação dos Investidores que realizarem Compensação de Créditos será realizada em ambiente escritural.

A liquidação física e financeira será realizada em moeda corrente nacional, nas Datas de Liquidação, utilizando-se os procedimentos do DDA e observado o Plano de Distribuição descrito no item 11 abaixo e no Contrato de Distribuição.

Caso seja verificada falha na liquidação das Novas Cotas, as Novas Cotas poderão ser liquidadas de acordo com os procedimentos do Escriturador, sem prejuízo de serem alocadas para outro Investidor, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da última Data de Liquidação na B3.

Eventualmente, caso não se atinja o Volume Mínimo da Oferta e haja saldo de Novas Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores, conforme procedimentos da B3, observado o disposto no item 2.6, na página 10 deste Prospecto.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 29 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.**

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

As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3, de forma que a distribuição será liquidada financeiramente por meio da B3, exceto em caso de integralização por meio da Compensação de Créditos, caso em que a liquidação ocorrerá por meio do Escriturador; (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.



As Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas, o encerramento da Oferta e a finalização dos procedimentos operacionais da B3.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.

Não obstante o disposto acima, o Administrador poderá, a qualquer momento, alterar o mercado em que as Novas Cotas são admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

### **8.7 Formador de Mercado**

Os Coordenadores recomendaram ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

Não obstante a recomendação acima, não será contratado prestador de serviço de formador de mercado (*market maker*) no âmbito da Oferta. Sem prejuízo, o Administrador poderá contratar referido prestador de serviços após encerramento da Oferta, nos termos previstos no Regulamento.

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado foi aprovada em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 6 de dezembro de 2023, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Se, após a Oferta e a Aquisição, a base de investidores e/ou o patrimônio líquido do Fundo sofrer(em) alteração significativa, a contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado poderá depender de nova assembleia geral, nos termos do item 2.3.2, do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, observado que: **(i)** sua convocação, pelo Fundo, se a alteração significativa acima mencionada ocorrer, será realizada após a publicação do anúncio de encerramento; e **(ii)** para os investidores que venham a aderir à Oferta, será facultada a outorga de procuração, nos moldes constantes do anexo I do Documento de Aceitação.

Nesse sentido, os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, na Assembleia Geral – Conflito de Interesses, cujo objeto será: **(i)** possibilidade de aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I à Procuração de Conflito de Interesses; **(ii)** possibilidade de contratação de Pessoas Ligadas ao Administrador e ao Gestor para a prestação do serviço de formador de mercado e de instituição intermediária em ofertas públicas; e **(iii)** admissibilidade de utilização de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, nos termos do parágrafo 1º, inciso II, do artigo 78 da parte geral da Resolução CVM 175, com validade até o encerramento da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

**Para maiores informações sobre a Procuração de Conflito de Interesses, vide Seção “3. Destinação dos Recursos”, na página 11 deste Prospecto Definitivo.**

### **8.8 Contrato de Estabilização, quando aplicável**

Não será firmado contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

### **8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Novas Cotas, equivalente a R\$994,00 (novecentos e noventa e quatro reais).

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto.

O Investimento Mínimo Inicial não é aplicável aos Cotistas, quando do exercício do Direito de Preferência.



Fator de excelência na criação de valor

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

---



## 9 VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

---

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

O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do presente item consta do Anexo III a este Prospecto, a partir da página 168 deste Prospecto.

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





Fator de excelência na criação de valor

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

---



## 10 RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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

Para fins do disposto no item 10.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, são descritos, abaixo, o relacionamento do Administrador, do Escriturador e do Gestor com os Coordenadores e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

#### *Relacionamento do Administrador e Coordenador Líder com o Gestor*

O Administrador é empresa coligada ao Gestor estando ambos sob o controle comum do denominado “Conglomerado Fator”.

Na data deste Prospecto, o Gestor presta serviço de gestão de carteira para outros fundos sob administração do Administrador, além do Fundo, sendo que os termos e condições firmados com cada um dos referidos fundos levam em consideração as características específicas de cada fundo.

Caso, no futuro, o Gestor realize a gestão de carteira de um novo fundo de administração do Administrador, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre o Gestor e tal fundo. As responsabilidades e remuneração do Gestor estabelecidos para tal fundo de investimento serão definidos de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes dos relacionamentos então já mantidos entre o Gestor e o Administrador.

Adicionalmente, na data deste Prospecto, o Gestor atua na qualidade de gestor de carteira dos seguintes fundos administrados pelo Administrador, além do próprio Fundo:

Fundo de Investimento	Gestor	Administrador	PL (R\$) em 28/03/2024
Fator Verita FII (11.664.201/0001-00)	FAR – Fator Administração de Recursos Ltda.	Banco Fator S.A.	1.455.693.355,98
Fator Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado (15.059.057/0001-33)	FAR – Fator Administração de Recursos Ltda.	Banco Fator S.A.	231.788.161,82
Fundo Fator Fabasa Itaparica Multimercado (04.982.274/0001-84)	FAR – Fator Administração de Recursos Ltda.	Banco Fator S.A.	267.606.230,58

O Administrador e o Gestor estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Para mais informações, veja a seção “4. Fatores de Risco” em especial o fator de risco “Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo”.

#### *Relacionamento do Administrador e do Gestor com o Custodiante e Escriturador*

Além dos serviços relacionados à prestação de serviços de mesma natureza envolvendo outros fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor e ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Administrador e o Gestor, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante/Escriturador.

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

Além dos serviços relacionados (i) ao Fundo; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza envolvendo outros fundos de investimento administrados pelo Administrador ou geridos pelo Gestor; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Administrador e o Gestor, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Auditor Independente.



As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

*Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante/Escriturador*

Além dos serviços relacionados **(i)** à Oferta; **(ii)** à prestação de serviços de mesma natureza envolvendo outros fundos de investimento cujas ofertas de cotas contaram com participação do Coordenador Líder; e **(iii)** ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante/Escriturador.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

*Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente*

Além dos serviços relacionados **(i)** à Oferta; **(ii)** à prestação de serviços de mesma natureza envolvendo outros fundos de investimento cujas ofertas de cotas contaram com participação do Coordenador Líder; e **(iii)** ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Auditor Independente.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

*Relacionamento do Administrador e do Gestor com a Oriz*

Além dos serviços relacionados **(i)** ao Fundo; **(ii)** à prestação de serviços de mesma natureza envolvendo outros fundos de investimento administrados pelo Administrador ou geridos pelo Gestor; e **(iii)** ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Administrador e o Gestor, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Oriz.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

*Relacionamento do Administrador e do Gestor com a Guide*

Além dos serviços relacionados **(i)** ao Fundo; **(ii)** à prestação de serviços de mesma natureza envolvendo outros fundos de investimento administrados pelo Administrador ou geridos pelo Gestor; e **(iii)** ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Administrador e o Gestor, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Guide.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

*Relacionamento do Coordenador Líder com a Oriz*

Além dos serviços relacionados **(i)** à Oferta; **(ii)** à prestação de serviços de mesma natureza envolvendo outros fundos de investimento cujas ofertas de cotas contaram com participação do Coordenador Líder; e **(iii)** ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Oriz.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

*Relacionamento do Coordenador Líder com a Guide*

Além dos serviços relacionados **(i)** à Oferta; **(ii)** à prestação de serviços de mesma natureza envolvendo outros fundos de investimento cujas ofertas de cotas contaram com participação do Coordenador Líder; e **(iii)** ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com Guide.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

*Relacionamento entre a Oriz e a Guide*

Além dos serviços relacionados **(i)** ao Fundo; **(ii)** ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Guide e a Oriz, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.



### Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

A contratação dos Coordenadores atende os requisitos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 e dispensa aprovação prévia, tendo em vista se tratar da 2ª (segunda) emissão de Cotas.

A aquisição dos Ativos dos Fundos Vendedores, pelo Fundo, inclusive por meio da emissão de Novas Cotas, envolve partes relacionadas e é realizada no escopo da aprovação obtida em assembleia geral de cotistas do Fundo, realizada em 6 de dezembro de 2023, conforme ata disponível em [https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizar\\_documento?id=564584&cvm=true](https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizar_documento?id=564584&cvm=true). Se, após a Oferta e a Aquisição, a base de investidores e/ou o patrimônio líquido do Fundo sofrer(em) alteração significativa, outras operações que venham a ser realizadas pelo Fundo, com partes relacionadas, poderão depender de nova aprovação nesse sentido em assembleia geral, nos termos do item 2.3.2, do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, observado que: **(i)** sua convocação, pelo Fundo, se a alteração significativa acima mencionada ocorrer, será realizada após a publicação do Anúncio de Encerramento; e **(ii)** para os investidores que venham a aderir à Oferta, será facultada a outorga de procuração, nos moldes constantes do anexo I do Documento de Aceitação e no anexo IV deste Prospecto Definitivo, a ser utilizada, conforme o caso, quando da realização de referida assembleia geral. Para mais informações sobre a aquisição de ativos em situação de conflito de interesses, vide fator de risco “Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo” na página 20 deste Prospecto Definitivo.

Para mais informações sobre conflitos de interesses, consultar o fator de risco “Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo” na seção 4. FATORES DE RISCO.





Fator de excelência na criação de valor

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

---



## 11 CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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

#### Contrato de Distribuição

Por meio do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição de Cotas, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 2ª (Segunda) Emissão do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 17 de maio de 2024 entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e os Coordenadores (“Contrato de Distribuição”), o Fundo, representado pelo Administrador, contratou os Coordenadores para atuar como instituições intermediárias da Oferta, responsáveis pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

#### Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

Sob pena de rescisão e observado o previsto no artigo 58, artigo 80 e seguintes da Resolução CVM 160, o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores objeto do Contrato de Distribuição está condicionado, sem limitação, ao atendimento de todas as seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos dos artigos 121 e 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a Data de Liquidação (exclusive), com exceção das Condições Precedentes da Oferta que dependam direta ou indiretamente do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou dos Coordenadores, as quais deverão ser ou não observadas até a divulgação do Anúncio de Início (“Condições Precedentes”):

- (i) Obtenção, pelos Coordenadores, de todas as aprovações internas necessárias para a distribuição da Oferta, incluindo os comitês jurídico e de *compliance*;
- (ii) Aceitação, pelos Coordenadores, pelo Gestor e pelo Administrador, da contratação do assessor legal da Oferta (“Assessor Legal”) e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta, dentre eles, os auditores independentes, entre outros, conforme aplicável, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Gestor (“Prestadores de Serviços”);
- (iii) Acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação, do Fundo, das Novas Cotas, da Oferta e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatórias às Partes e ao Assessor Legal e em conformidade com a legislação e a regulamentação aplicáveis;
- (iv) Obtenção do registro para a distribuição pública das Novas Cotas expedido pela CVM com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento, bem como aprovação pelas demais autoridades competentes das características da Oferta, conforme aplicável;
- (v) Negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta e da constituição regular do Fundo, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores, ao Gestor e ao Administrador, elaboradas pelo Assessor Legal, incluindo este Prospecto Definitivo, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas (“Documentação da Oferta”);
- (vi) Preparação do material de *marketing* a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a investidores;
- (vii) Disponibilização, pelo Gestor, pelo Administrador e pelo Fundo, até o início do procedimento de reuniões individuais e eventos coletivos com potenciais investidores, dos documentos que embasem as informações constantes dos materiais publicitários, lâmina e do Prospecto Definitivo, e, na impossibilidade de disponibilização de tal documentação, a celebração das declarações pertinentes, no âmbito do procedimento de back-up, conforme orientações a serem traçadas junto aos assessores legais da operação, desde que não sanadas em tempo hábil, no caso de descumprimento e notificação por parte dos Coordenadores;



- (viii) Arquivamento do instrumento particular do Administrador que aprovar a Oferta e sua rerratificação ocorrida em 13 de maio de 2024, perante a CVM, e manutenção e formalização da estrutura de contratos e demais acordos que dão ao Fundo condições plenas e eficazes de funcionamento;
- (ix) Obtenção do registro das Novas Cotas, conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);
- (x) Manutenção do registro do Gestor e do Administrador perante a CVM;
- (xi) Fornecimento pelo Fundo, pelo Gestor e pelo Administrador, em tempo hábil, aos Coordenadores e ao Assessor Legal de todos documentos e informações verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória aos Coordenadores e ao Assessor Legal, sendo que o Administrador, o Gestor e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xii) Consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações prestadas pelo Gestor, pelo Administrador e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor e o Administrador serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas por cada um, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xiii) Recebimento, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis em relação à primeira Data de Liquidação, em termos satisfatórios aos Coordenadores, de parecer legal do Assessor Legal (*legal opinion*) atestando: **(a)** a legalidade da Documentação da Oferta em relação às normas aplicáveis, bem como poderes e autorização dos signatários da Documentação da Oferta; **(b)** a consistência das informações fornecidas pelo Administrador e pelo Gestor, conforme aplicável; bem como **(c)** a legalidade, a validade e a exequibilidade da Oferta, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xiv) Acordo entre o Administrador, o Gestor e os Coordenadores, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta, por qualquer meio, para potenciais investidores interessados em adquirir as Novas Cotas, com o uso, a critério dos Coordenadores, da logomarca do Administrador, do Gestor e dos demais Prestadores de Serviço, conforme necessário, nos termos do artigo 12, inciso II, da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado, observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição;
- (xv) Obtenção pelo Fundo, pelo Gestor e pelo Administrador, pelas afiliadas destes, bem como pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, junto a, quando aplicáveis: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; **(c)** órgão dirigente competente do Gestor e do Administrador, conforme o caso;
- (xvi) Obtenção de declaração prestada pelo Administrador, na data da divulgação do Anúncio de Início, ratificando que todas as informações e declarações feitas exclusivamente pelo Administrador, constantes nos documentos da Oferta, sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas;
- (xvii) Manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xviii) Inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, em vigor, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, lavagem de dinheiro, crimes contra o sistema financeiro e o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.529, de 30 de





novembro de 2011, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 11.123, de 11 de julho de 2022, conforme alterados, a U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, ou qualquer legislação ou regulamentação aplicável que implemente o *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* (“Leis Anticorrupção”), conforme aplicáveis, pelo Fundo, pelo Gestor e pelo Administrador;

- (xix) Nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;
- (xx) Inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas aos Coordenadores no processo de *due diligence* do Fundo, que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica, financeira, jurídica ou reputacional, ou ainda, impactar a Oferta;
- (xxi) Não ocorrência de: **(a)** liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum ou afiliadas ou subsidiárias (“Grupo Econômico”); **(b)** pedido de autofalência do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer sociedade de seu respectivo Grupo Econômico; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer sociedade de seu respectivo Grupo Econômico e não devidamente elidido por estas antes da data de realização da Oferta; e **(d)** propositura ou ingresso pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por qualquer sociedade de seu respectivo Grupo Econômico, de pedido de liquidação extrajudicial, intervenção e regime de administração especial temporária (“RAET”) independentemente de seu deferimento ou concessão pelo juízo competente;
- (xxii) Não ocorrência de alterações supervenientes à assinatura do Contrato de Distribuição, na legislação e regulamentação relativa aos FII (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Novas Cotas, conforme o caso, que não possam ser dirimidas mediante aplicação do *Market Flex* e/ou que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (xxiii) Não ocorrência de alteração adversa superveniente à assinatura do Contrato de Distribuição, nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações previstas com relação à Oferta e/ou que comprometa a realização da Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (xxiv) Cumprimento, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” editado pela ANBIMA e vigente nesta data (“Código ANBIMA”);
- (xxv) Cumprimento, pelo Administrador e pelo Gestor, conforme o caso, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do referido contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxvi) Recolhimento de quaisquer tarifas ou tributos incidentes, incluindo a taxa relativa ao registro para a realização da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como a taxa de listagem do Fundo na B3 e de admissão das Novas Cotas para negociação na B3, pagas pelo próprio Fundo, ou pelo Gestor e posteriormente reembolsadas pelo Fundo, a critério do Gestor, nos termos da regulamentação aplicável;





- (xxvii) Rigoroso cumprimento pelo Administrador, pelo Gestor e por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios, incluindo, sem limitação, questões relacionadas a trabalho em condição análoga de escravo ou trabalho infantil, incentivo à prostituição, emprego de silvícolas, crime contra o meio ambiente, da Política Nacional do Meio Ambiente, das Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) e das demais legislações e regulamentações ambientais supletivas aplicáveis e legislação trabalhista em vigor, incluindo com relação à segurança e medicina do trabalho, bem como das normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego e do Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania (“Legislação Socioambiental”) e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxviii) Inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do seu Grupo Econômico perante os Coordenadores e as respectivas afiliadas dos Coordenadores; e
- (xxix) Que os documentos apresentados pelo Fundo e pelo Administrador não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Emissão e da Oferta e/ou o conteúdo da Documentação da Oferta.

#### Plano de Distribuição da Oferta

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 77 e seguintes da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar deste Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores (“Plano de Distribuição”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o cumprimento das Condições Precedentes, conforme previstas acima, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos a seguir:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais;
- (ii) após **(a)** a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização da Lâmina e deste Prospecto Definitivo nos meios de divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (roadshow e/ou one-on-ones), conforme determinado pelos Coordenadores e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) Iniciada a Oferta:
  - (a)** os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
  - (b)** Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, os Coordenadores realizarão a alocação das Novas Cotas Alocação Prioritária para a Alocação Prioritária;



- (c) Após o término do período disposto no item (b) acima, as Novas Cotas Alocação Prioritária que não forem alocadas aos Fundos Vendedores serão destinadas à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional, observados os procedimentos descritos abaixo;
- (d) Os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Novas Cotas durante os Períodos de Subscrição por meio de preenchimento do Documento de Aceitação, e/ou os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento nas Novas Cotas, observado o Volume Mínimo da Oferta e o Investimento Mínimo Inicial, e tiveram suas ordens de investimento alocadas, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento ou dos Documentos de Aceitação, a critério do Administrador, em conjunto com os Coordenadores. Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio do preenchimento do Documento de Aceitação, que (1) teve amplo acesso ao Prospecto Definitivo e ao Regulamento; e (2) tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da taxa de administração devida ao Administrador, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito.
- (v) Observada a possibilidade de integralização por meio da Compensação de Créditos, que ocorrerá exclusivamente em ambiente escritural, a liquidação financeira da Oferta ocorrerá nas Datas de Liquidação, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, de modo que cada Instituição Participante da Oferta liquidará a Oferta de acordo com os procedimentos operacionais da B3;
- (vi) Até às 18:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Documento de Aceitação ou a ordem de investimento tenham sido realizados, entregará a cada Investidor o recibo de Novas Cotas correspondente à quantidade de Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação ou da ordem de investimento que efetivamente foi atendida, ressalvadas as possibilidades de desistência previstas no item “7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor” previsto neste Prospecto Definitivo;
- (vii) O recibo de integralização de cota se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3; e
- (viii) Caso, na Data de Liquidação, estas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da última Data de Liquidação, pelo Preço de Subscrição, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Fundo deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

A subscrição e integralização das Novas Cotas somente terá início após: (i) o registro da Oferta pela CVM; (ii) a publicação do Anúncio de Início; e (iii) disponibilização do Prospecto Definitivo e Lâmina aos Investidores.

#### Remuneração dos Coordenadores

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, os Coordenadores farão jus, na Data de Liquidação, a um comissionamento, a ser custeado pelo Fundo, da seguinte forma (“Comissionamento”):

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: a esse título, o Fundo pagará, condicionado à colocação do Volume Mínimo da Oferta:
  - (a) Ao Coordenador Líder, uma remuneração equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento por cento) em relação ao volume total da Oferta efetivamente distribuído; e



- (b) À Oriz, uma remuneração equivalente a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) - podendo ser majorada em 0,20% (vinte centésimos por cento), ou seja, remuneração equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) se a Oriz distribuir volume igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) - em relação ao volume da Oferta efetivamente distribuído e integralizado na Base de Investidores (abaixo definido), observado que os valores a serem pagos nos termos deste item serão deduzidos da remuneração do Coordenador Líder estabelecida na alínea (a) acima; e
- (c) À Guide, uma remuneração equivalente a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) - podendo ser majorada em 0,20% (vinte centésimos por cento), ou seja, remuneração equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) se à Guide distribuir volume igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) - em relação ao volume da Oferta efetivamente distribuído e integralizado pela Guide, observado que os valores a serem pagos nos termos deste item serão deduzidos da remuneração do Coordenador Líder estabelecida na alínea (a) acima.

Para fins do item (i) acima, é entendido como “Base de Investidores” a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico de cada um dos Coordenadores, o que inclui, private bank, tesouraria e carteiras administradas. No caso da Oriz, a definição de Base de Investidores inclui, ainda, toda e qualquer ordem que venha ser enviada por intermédio do participante especial XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(ii) Comissão de Distribuição: a esse título, o Fundo pagará, condicionado à colocação do Volume Mínimo da Oferta:

- (a) Ao Coordenador Líder, uma remuneração equivalente a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) em relação ao volume total da Oferta efetivamente distribuído;
- (b) À Oriz, uma remuneração equivalente a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) em relação ao volume da Oferta efetivamente distribuído e integralizado na Base de Investidores (abaixo definido), observado que os valores a serem pagos nos termos deste item serão deduzidos da remuneração do Coordenador Líder estabelecida na alínea (a) acima; e
- (c) À Guide, uma remuneração equivalente a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) em relação ao volume da Oferta efetivamente distribuído e integralizado pela Guide, observado que os valores a serem pagos nos termos deste item serão deduzidos da remuneração do Coordenador Líder estabelecida na alínea (a) acima.

A Comissão de Distribuição, devida pelo Fundo em favor dos Coordenadores será calculada com base no valor efetivamente por elas distribuído e integralizado das Novas Cotas subscritas, na respectiva proporção. Considerando que, na visão dos gestores dos fundos e do Coordenador Líder, espera-se maior benefício a todos investidores se houver a união, por meio do VRTM, dos ativos e da base de investidores do Fundo e da totalidade dos Fundos Vendedores, no âmbito da Aquisição, o cálculo da remuneração, devida apenas ao Banco Fator a título de Comissão de Distribuição, desconsiderará as Novas Cotas que vierem a ser subscritas, para integralização por meio de compensação de créditos, no âmbito da Oferta, pelos Fundos Vendedores.

(iii) Remuneração compensatória de descontinuidade: no caso de rescisão do Contrato de Distribuição pelos Coordenadores, até a liquidação da Oferta, a Oriz fará jus a uma remuneração compensatória de descontinuidade no montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a ser paga, integralmente, pelo Gestor.

#### Remuneração dos Participantes Especiais

Cada remuneração devida ao respectivo Participante Especial, inclusive forma de cálculo, prazo e outras condições de pagamento e sua extinção, será estabelecida no respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição, de comum acordo entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial, conforme o caso, observado que, em qualquer caso, as remunerações devidas aos Participantes Especiais estão contempladas no valor total do Comissionamento, conforme acima indicado.





### Disponibilidade do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado abaixo:

#### **BANCO FATOR S.A.**

Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar  
CEP 04.530-001  
São Paulo, SP

#### **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 15º andar, Jardim Paulistano  
CEP 01452-001  
São Paulo, SP

#### **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Itaim Bibi  
CEP 01451-000  
São Paulo, SP

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

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Volume da Oferta, os quais serão pagos ou reembolsados pelo Fundo, conforme o caso, com os recursos obtidos com a Oferta:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$) <sup>(1)</sup>	Custo Unitário por Nova Cota (R\$) <sup>(1)</sup>	% em relação ao Volume da Oferta	% em relação ao Valor Unitário da Nova Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação <sup>(2)</sup>	9.750.002,01	0,14	1,50	1,50
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	1.041.367,12	0,02	0,16	0,16
Comissão de Distribuição <sup>(2)</sup>	14.950.003,08	0,22	2,30	2,30
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	1.596.762,92	0,02	0,25	0,25
Taxa de registro da Oferta na CVM	203.603,00	0,00	0,03	0,03
Roadshow, Marketing, Impressões de Material Publicitário <sup>(3)</sup>	370.000,00	0,01	0,06	0,06
Assessoria Jurídica <sup>(2)</sup>	340.000,00	0,00	0,05	0,05
B3 – Taxa de Análise de Ofertas Públicas	15.200,12	0,00	0,00	0,00
B3 – Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	45.600,43	0,00	0,01	0,01
B3 – Taxa de Distribuição Padrão (variável)	227.500,05	0,00	0,04	0,04
Taxa de Registro na Anbima	27.150,51	0,00	0,00	0,00
<b>Total de Custos</b>	<b>28.624.989,63</b>	<b>0,42</b>	<b>4,40</b>	<b>4,40</b>

<sup>(1)</sup> Valores com arredondamento de casas decimais.

<sup>(2)</sup> Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

<sup>(3)</sup> Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro e roadshow da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo.





Os custos da distribuição primária das Novas Cotas serão arcados por meio da Taxa de Distribuição Primária, sendo que, caso após as Datas de Liquidação, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é superior ao montante necessário para cobrir o valor dos gastos da distribuição das Novas Cotas, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo, em benefício dos Cotistas.

Na hipótese de colocação do Volume Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Novas Cotas, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é insuficiente para cobrir os custos da distribuição das Novas Cotas, os recursos obtidos com o pagamento da Taxa de Distribuição Primária serão direcionados prioritariamente para o pagamento dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta. Os recursos eventualmente remanescentes serão destinados ao pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, observado que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento de referidas despesas fixas, tais custos serão arcadas pelo Fundo.

Caso a Oferta não venha a lograr êxito, tanto as despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Administrador.

**O CUSTO UNITÁRIO POR NOVA COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO VOLUME DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O VOLUME DA OFERTA.**



Fator de excelência na criação de valor

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



## 12 INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---

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

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.



Fator de excelência na criação de valor

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

---





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

---

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

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos:

**ANEXO I - Ata de Assembleia Geral Extraordinária Datada de 1º de Abril de 2024, que aprovou o Regulamento Vigente, com Regulamento Vigente Anexo à Deliberação**

**ANEXO II - Ato de Aprovação da Emissão e da Oferta**

**ANEXO III - Ato de Rerratificação do Ato de Aprovação da Emissão e da Oferta**

**ANEXO IV - Estudo de Viabilidade**

**ANEXO V - Procuração de Conflito De Interesses**

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, selecionar o tipo de fundo como “Fundos de Investimento Imobiliário” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “Clique Aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

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

Tendo em vista que o Fundo iniciou suas atividades em 21 de novembro de 2023, o Fundo ainda não possui demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados.



Fator de excelência na criação de valor

## **14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**

---



## 14 IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

#### Administrador

##### **BANCO FATOR S.A.**

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

At.: Eduardo Chalub Marino

Telefone: (11) 3049-9100

E-mail: [administracaoofiduciaria@fator.com.br](mailto:administracaoofiduciaria@fator.com.br)

Website: <https://banco.fator.com.br/administracao-fiduciaria/>

#### Gestor

##### **FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**

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

At.: Rodrigo Possenti | Fernando Moreira

Telefone: (11) 3049-9100

E-mail: [gestaooverita@fator.com.br](mailto:gestaooverita@fator.com.br)

Website: <https://far.fator.com.br/>

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

#### Coordenadores

##### **BANCO FATOR S.A.**

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 0450-001, São Paulo – SP

At.: Lucas Buscarioli Stefanini

Telefone: (11) 3049- 6015

E-mail: [lstefanini@fator.com.br](mailto:lstefanini@fator.com.br) | [comercial@fator.com.br](mailto:comercial@fator.com.br)

Website: <https://banco.fator.com.br/>

##### **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, São Paulo – SP

At.: Rafael Prudente e Fernanda Ucha

E-mail: [rp@orizpartners.com.br](mailto:rp@orizpartners.com.br) / [fernanda.ucha@orizpartners.com.br](mailto:fernanda.ucha@orizpartners.com.br)

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

##### **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-000, São Paulo – SP

At.: Luis Gustavo Pereira

Telefone: (11) 3576-6641

E-mail: [mercadodecapitais@guide.com.br](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br) / [juridico.mercap@guide.com.br](mailto:juridico.mercap@guide.com.br) / [lpereira@guide.com.br](mailto:lpereira@guide.com.br)

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



Assessor Legal

**DEMAREST ADVOGADOS**

Av. Pedroso de Moraes nº 1201, Pinheiros, São Paulo, CEP 05419-001

São Paulo – SP

At.: Thiago Giantomassi | Leticia Wanderley

Telefone: (11) 3356-1800

E-mail: [tgiantomassi@demarest.com.br](mailto:tgiantomassi@demarest.com.br) | [lwanderley@demarest.com.br](mailto:lwanderley@demarest.com.br)

Website: [www.demarest.com.br](http://www.demarest.com.br)

**Escriturador e Custodiante**

As atividades de custódia e escrituração de Cotas serão exercidas pelo **Banco Bradesco S.A.**, com sede no Núcleo Cidade de Deus, S/N, Vila Yara, Osasco, SP, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, devidamente habilitado pela CVM para prestação de serviços de custódia e controladoria, conforme Ato Declaratório nº 1.432, de 27 de junho de 1990 (“Custodiante” ou “Escriturador”), como responsável pela custódia, tesouraria, escrituração de Cotas e processamento dos ativos e/ou modalidades operacionais que compõem a carteira do Fundo, ou quem venha a substituí-lo no exercício destas funções específicas.

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

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

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

O Administrador e o Gestor declaram que, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160: **(i)** as informações prestadas neste Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** são responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de tais informações.

O Coordenador Líder declara que, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.





Fator de excelência na criação de valor

## **15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES**

---



## 15 OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

### 15.1 Informações sobre o Fundo

#### Regulamento

##### **Base Legal**

O **Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário**, constituído sob a forma de condomínio fechado é regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668/1993, pela Resolução CVM 175 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo foi registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA, conforme em vigor.

##### **Alteração do Regulamento**

Em 6 de dezembro de 2023, assembleia geral de cotistas do Fundo aprovou a alteração do Regulamento para incluir, como encargo do Fundo, a remuneração de descontinuidade, assim entendida a remuneração devida pelo Fundo ao Gestor, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição sem Justa Causa (abaixo definida), correspondente à parcela da remuneração a que o Gestor faria jus nos termos do regulamento original do Fundo, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração.

Entende-se por “Justa Causa”: **(i)** fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho dos respectivos deveres ou funções, ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, do contrato de gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis ao Gestor em sua qualidade de prestador de serviços do Fundo, conforme assim determinado em sentença arbitral, decisão administrativa, ou sentença judicial, cujos efeitos não tenham sido suspensos, ou transitada em julgado, conforme o caso, proferida por autoridade competente; ou **(ii)** descredenciamento pela CVM para o exercício de suas atividades de prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, impedindo o Gestor de exercer suas funções perante o Fundo e seus Cotistas.

Esta alteração, nos termos da ata da assembleia geral, está sujeita à obtenção de autorização pela CVM.

Nesse contexto, o Administrador e o Gestor submeteram consulta à Superintendência de Securitização e Agronegócio da CVM (“SSE”), para obter esta autorização. A conclusão da Oferta não está sujeita à resposta (positiva ou negativa) da CVM sobre o assunto. Para mais informações sobre o risco relacionado com esta alteração ao Regulamento, vide página 28 deste Prospecto Definitivo.

##### **Prazo de Duração do Fundo**

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da assembleia geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

##### **Remuneração do Administrador e do Gestor**

#### Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, escrituração e controladoria qualificada dos Ativos, será devida pelo Fundo uma Taxa de Administração de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou em sua ausência, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado. Quaisquer serviços atribuídos ao Administrador, ao Custodiante e ao Escriturador, nos termos do Regulamento, serão remunerados por meio da Taxa de Administração, exceto no que se refere aos pagamentos relativos à Taxa de Distribuição Primária, ainda que prestados por terceiros contratados pelo Administrador, observado, ainda, o pagamento da Taxa de Gestão ao Gestor e do pagamento da Taxa de Custódia ao Custodiante.



### Taxa de Gestão

A Taxa de Administração não inclui os valores correspondentes à remuneração do Gestor. O Fundo pagará ao Gestor, pelos serviços de gestão da carteira do Fundo, uma Taxa de Gestão equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o Patrimônio Líquido.

**COM BASE NA LEGISLAÇÃO EM VIGOR NO BRASIL NA DATA DESTE PROSPECTO, ESTE ITEM TRAZ AS REGRAS GERAIS DE TRIBUTAÇÃO APLICÁVEIS AOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E AOS TITULARES DE SUAS COTAS. 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 QUANTO À TRIBUTAÇÃO ESPECÍFICA QUE SOFRERÁ ENQUANTO COTISTA DO FUNDO.**

**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.**

### Crterios para a subscrição de Novas Cotas por um mesmo investidor

Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo por qualquer investidor exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta pública realizada pelo Fundo. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779. No âmbito da Oferta, cada investidor deverá realizar o investimento mínimo de R\$994,00 (novecentos e noventa e quatro reais), na data de emissão das Novas Cotas. Não haverá um valor máximo ou limites de aplicação, por investidor, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto Definitivo, no âmbito da presente Oferta. O “Risco de concentração de propriedade de Cotas” está descrito na página 18 deste Prospecto.

#### I. Tributação Aplicável ao Fundo

**Imposto de Renda:** Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso os requisitos mencionados não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

Como exceção à regra geral de não tributação descrita abaixo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, CRI, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

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

#### II. Tributação Aplicável aos Cotistas

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





- (i) Se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Cotista em questão passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- (ii) Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, pelo Cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos: **(a)** o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(b)** o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e **(c)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Imposto de Renda.** A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base **(i)** a residência dos Cotistas **(a)** no Brasil, ou **(b)** no exterior; e **(ii)** alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, e (c) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento.

#### *Investidores residentes no Brasil*

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Com relação aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, haverá isenção do imposto de renda (retido na fonte e na declaração de ajuste anual) sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, observado cumulativamente os seguintes requisitos: **(i)** o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(ii)** o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e **(iii)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características atuais. Em relação ao item (iii) acima, o Administrador manterá as Novas Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado administrado pela B3.

#### *Investidores Residentes no Exterior*

Como regra geral, aos Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

No caso de Cotistas Residentes no Exterior que apliquem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14 e estejam fora de Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

A isenção prevista na Lei nº 11.033 para os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoa física também é aplicável para residentes no exterior, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, desde que observadas as condições acima mencionadas. O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que **(i)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; **(ii)** o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.





**IOF/Câmbio:** Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Não Residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 0% (zero por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

**IOF/Títulos:** É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

## 15.2 Publicidade da Oferta

Este Prospecto Definitivo, a Lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, da CVM e dos Fundos.Net, nos seguintes websites:

- (i) **Administrador:** <https://banco.fator.com.br/administracao-fiduciaria/> (neste website clicar em “Ofertas Publicas”, localizar e clicar em “FII Fator Verità Multiestratégia – 2ª Emissão”, e então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta);
- (ii) **Gestor/Fundo:** <https://far.fator.com.br/> (neste website selecionar “Nossos Fundos”, clicar em “Fator Verità Multiestratégia | VRTM11” e então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta);
- (iii) **Coordenador Líder:** <https://banco.fator.com.br/ofertas-publicas/> (neste website acessar “Ofertas em Andamento”, clicar em “FII Fator Verità Multiestratégia (VRTM11) – 2ª Emissão” e, então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta);
- (iv) **Oriz:** <https://orizpartners.com.br/ofertas-publicas/> (neste website clicar em “2024”, na sequência “FII Fator Verità Multiestratégia (VRTM11) - 2ª Emissão” e então localizar a opção de documento desejado);
- (v) **Guide:** <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website clicar em “Fundos Imobiliários”, “Em Andamento” e então selecionar “VRTM11 – Fator Verità Multiestratégia FII - 2ª emissão Público Geral”; em seguida clicar em “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Lâmina” ou localizar a opção desejada);
- (vi) **CVM:** <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 “Ofertas Registradas” na coluna à esquerda, clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário” e selecionar o documento desejado em “FII Fator Verità Multiestratégia”);  
e
- (vii) **Fundos.NET:** Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste site em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “FII Fator Verità Multiestratégia”, e clicar em “Continuar”, clicar em “FII Fator Verità Multiestratégia”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).



### 15.3 Breve Histórico do Fator

O Conglomerado Fator teve sua trajetória iniciada a partir da criação do Fator Corretora, em 1967. Com mais de 50 anos de atuação no mercado de capitais, é reconhecido pela agilidade, consistência e inovação de suas soluções financeiras. Como banco múltiplo, desde 1989, o Banco Fator S.A. atua nas carteiras comercial e de investimento, oferecendo soluções estratégicas e personalizadas e atualmente oferece diversos produtos e serviços para clientes pessoas físicas e jurídicas, e tem reconhecida especialização em operações de:

- **M&A:** assessoria econômico-financeira durante todas as etapas das operações de fusões, aquisições e alienações, bem como nas operações de reestruturações financeiras e societárias. Profundo conhecimento de empresas de mid & small caps de vários setores da indústria, infraestrutura e serviços.
- **Equity Capital Market – ECM (Renda Variável):** assessoria às empresas para obtenção de recursos para financiar investimentos ou proporcionar liquidez para seus acionistas através do mercado de capitais. Vasta experiência na coordenação de todas as etapas necessárias para a realização de ofertas públicas iniciais de ações (IPO), ofertas de títulos conversíveis, incluindo a estruturação, distribuição e liquidação das operações.
- **Debt Capital Market – DCM (Renda Fixa):** identificação e implementação de operações para captação de recursos, de curto ou longo prazo, no mercado de capitais de dívida, através da análise das necessidades operacionais e da estrutura de capital de cada cliente
- **PPP's, Concessões e Privatizações:** assessoria econômico-financeira durante todas as etapas do projeto, incluindo estruturação (MIP), bidding, Project Finance, M&A, e Reequilíbrio Contratual.

#### BANCO DE INVESTIMENTOS



- **Tesouraria Proprietária:** controle da liquidez do banco e precificação de ativos e derivativos, que permitem também a oferta de produtos como Certificado de Depósito Bancário (CDB) ou operações estruturadas de hedge para vários ativos financeiros.
- **Administração Fiduciária e Distribuição:** de fundos de investimento estruturados ou não. Além da forte atuação no mercado de capitais, o Fator destaca-se pela atuação das empresas integrantes de seu conglomerado, quais sejam:



**FAR – Fator Administração de Recursos Ltda.:**

- Constituída em 1997 com foco de atuação profissional na gestão ativa de fundos de investimento de alto valor agregado, construindo respeitada imagem de competência no mercado brasileiro, por meio de inovação e resultados consistentes em seu portfólio de fundos de investimento.
- Destacada gestora brasileira, com foco em ativismo/governança corporativa, sendo a pioneira no lançamento de fundos de investimento desta estratégia;
- Bem-sucedido *track record*, com consistência de resultados;
- Forte análise fundamentalista com foco na preservação do capital do investidor;
- Grade de produtos diversificada, voltada para diferentes perfis de risco e objetivos de rentabilidade; e
- Possui sob gestão, fundos de ações, fundos multimercado, fundos de renda fixa, fundos de crédito, fundos imobiliários e fundos do segmento agro totalizando aproximadamente R\$ 3,3 bilhões (três bilhões e trezentos milhões de reais).

A estrutura de controles corporativa é dedicada e independente, fortalecendo a governança no gerenciamento e supervisão de riscos. O processo de investimento é rigoroso e passa por uma abordagem fundamentalista com rígido controle de risco e decisões colegiadas, analisando juntamente informações macros e do ativo em questão.



Fator de excelência na criação de valor

## **ANEXOS**

---

- ANEXO I - ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DATADA DE 1º DE ABRIL DE 2024, QUE APROVOU O REGULAMENTO VIGENTE, COM REGULAMENTO VIGENTE ANEXO À DELIBERAÇÃO**
- ANEXO II - ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA**
- ANEXO III - ATO DE RERRATIFICAÇÃO DO ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA**
- ANEXO IV - ESTUDO DE VIABILIDADE**
- ANEXO V - PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES**





## ANEXO I

---

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DATADA  
DE 1º DE ABRIL DE 2024, QUE APROVOU O REGULAMENTO  
VIGENTE, COM REGULAMENTO VIGENTE ANEXO À DELIBERAÇÃO



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FATOR VERITÀ  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REALIZADA EM 01 DE ABRIL DE  
2024**

**CNPJ nº 51.870.412/0001-13**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Ao 1º (primeiro) dia de abril de 2024, às 15:00 horas, de forma não presencial, através de manifestação de voto enviada pelos cotistas, através do Boletim de Voto à Distância, bem como da respectiva procuração enviada conjuntamente com o documento de aceitação disponibilizado no âmbito da adesão dos cotistas à oferta da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, nos termos da Convocação enviada em 18 de março de 2024, foram computados todos os votos pelo Administrador do Fundo, qual seja, Banco Fator S.A., inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 33.644.196/0001-06 ("Administrador"), na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1017-12º andar- Itaim Bibi, São Paulo- SP.
- 2. CONVOCAÇÃO:** Convocação disponibilizada na rede mundial de computadores nas páginas (i) do Administrador; (ii) da Comissão de Valores Imobiliários ("CVM"); e (iii) Fundos.Net da B3, em conformidade com os artigos 77 e seguintes da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), artigo 13 e seguintes do Anexo III da referida Resolução CVM 175 e regulamento vigente do Fundo ("Regulamento").
- 3. PRESENÇA:** Estiveram presentes os representantes do Administrador, os representantes da FAR-Fator Administração de Recursos Ltda. ("Gestora") e a manifestação dos cotistas ocorreu através do envio do Boletim de Voto à Distância totalizando a quantidade de 9.999.905 das cotas emitidas do Fundo, representando 84,06 % destas cotas, conforme registrado na Lista de Presença de Cotistas do Fundo, e representantes legais do Administrador e da Gestora.
- 4. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Eduardo Chalub Marino, presidente; e Claudiana Cavalcante Pivoto, secretária.



## 5. ORDEM DO DIA:

- (i) Deliberar sobre a exclusão da Cláusula 6.1.3 do Regulamento, com a consequente alteração do Regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar na forma do Anexo I da presente Ata de Assembleia;
- (ii) Deliberar sobre a exclusão da previsão de cobrança da Taxa de Performance do Fundo, com a consequente: **(a)** exclusão de sua definição do quadro de “Definições” do Regulamento; **(b)** alteração da definição de “Patrimônio Líquido”, do quadro de “Definições” do Regulamento; **(c)** alteração dos artigos 4.3.4, 6.1, 7.1 (i), 7.3, 10.1 (xi), 10.2 (iii) do Regulamento, para exclusão da referência à Taxa de Performance; e **(d)** exclusão integral dos artigos 6.4, 6.4.1 e 6.4.2 do Regulamento, o qual passará a vigorar na forma do Anexo II do presente Edital de Convocação;
- (iii) Aprovar a alteração do Custodiante para o BANCO BRADESCO S.A., com sede na cidade e Estado de São Paulo, com sede Núcleo Cidade de Deus, s/n.º, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12; devidamente habilitado pela CVM para prestação dos serviços de custódia e controladoria, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.432, de 27.06.1990 (“Novo Custodiante”);
- (iv) Aprovar a alteração da definição de Custodiante no Regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar na forma do Anexo I da presente Ata de Assembleia;
- (v) Aprovar a alteração do Escriturador para o BANCO BRADESCO S.A., com sede na cidade e Estado de São Paulo, com sede Núcleo Cidade de Deus, s/n.º, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12 (“Novo Escriturador”);
- (vi) Alteração da definição de Escriturador no Regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar, na forma do Anexo I da presente Ata de Assembleia;
- (vii) Autorização ao Administrador para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente Ordem do Dia; e



(viii) Consolidação do novo Regulamento, contemplando as alterações ora aprovadas, conforme Anexo I da presente Ata de Assembleia, o qual passará a vigorar a partir de 15 de abril de 2024.

6. **DELIBERAÇÕES:** Em conformidade com os artigos 76 ao 79 da Resolução CVM 175 e artigo 16 do Anexo III da referida Resolução, computou-se os votos proferidos pelos Cotistas através das manifestações de voto de Cotistas encaminhados ao Administrador por via eletrônica, os quais estão arquivados na sede do Administrador, as matérias colocadas em deliberação foram aprovadas, sem quaisquer restrições, por maioria de votos, contando-se um voto por cota, conforme abaixo:

A FAVOR	CONTRA	ABSTENÇÃO	RESULTADO
84,06%	0%	0%	APROVADO

7. **Diante o exposto, as matérias colocadas em deliberação foram aprovadas, sem quaisquer restrições, por maioria de votos, contando-se um voto por cota, as propostas da Ordem do Dia sugerida nesta AGE, conforme abaixo:**

(ix) Exclusão da Cláusula 6.1.3 do Regulamento, com a consequente alteração do Regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar na forma do Anexo I da presente Ata de Assembleia;

(x) Exclusão da previsão de cobrança da Taxa de Performance do Fundo, com a consequente: (a) exclusão de sua definição do quadro de “Definições” do Regulamento; (b) alteração da definição de “Patrimônio Líquido”, do quadro de “Definições” do Regulamento; (c) alteração dos artigos 4.3.4, 6.1, 7.1 (i), 7.3, 10.1 (xi), 10.2 (iii) do Regulamento, para exclusão da referência à Taxa de Performance; e (d) exclusão integral dos artigos 6.4, 6.4.1 e 6.4.2 do Regulamento, o qual passará a vigorar na forma do Anexo II do presente Edital de Convocação;

(xi) Alteração do Custodiante para o BANCO BRADESCO S.A., com sede na cidade e Estado de São Paulo, com sede Núcleo Cidade de Deus, s/n.º, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12; devidamente habilitado pela CVM para prestação dos serviços de custódia e controladoria, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.432, de 27.06.1990 (“Novo Custodiante”);





(xii) Alteração da definição de Custodiante no Regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar na forma do Anexo I da presente Ata de Assembleia;

(xiii) Alteração do Escriturador para o BANCO BRADESCO S.A., com sede na cidade e Estado de São Paulo, com sede Núcleo Cidade de Deus, s/n.º, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12 (“Novo Escriturador”);

(xiv) Alteração da definição de Escriturador no Regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar, na forma do Anexo I da presente Ata de Assembleia;

(xv) Autorização ao Administrador para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente Ordem do Dia; e

(xvi) Consolidação do novo Regulamento, contemplando as alterações ora aprovadas, conforme Anexo I da presente Ata de Assembleia, o qual passará a vigorar a partir de 15 de abril de 2024.

Assinado eletronicamente por:  
Eduardo Chalub  
CPF: 176.546.818-36

Assinado eletronicamente por:  
Claudiana Cavalcante Pivoto  
CPF: 276.858.148-89

**EDUARDO CHALUB MARINO**

**CLAUDIANA CAVALCANTE PIVOTO**

Presidente

Secretária

Assinado eletronicamente por:  
Eduardo Chalub  
CPF: 176.546.818-36

Assinado eletronicamente por:  
Claudiana Cavalcante Pivoto  
CPF: 276.858.148-89

Assinado eletronicamente por:  
Rodrigo Possenti  
CPF: 320.454.988-75

Assinado eletronicamente por:  
Fernando Moreira  
CPF: 303.804.118-14

**BANCO FATOR S.A.**  
Administrador do Fundo

**FAR FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**  
Gestora do Fundo





**ANEXO I DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FATOR VERITÀ  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REALIZADA EM 01 DE ABRIL DE  
2024**

*Regulamento Consolidado do*

*Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*

Esse documento foi assinado por Claudiana Cavalcante Pivoto, Claudiana Cavalcante Pivoto, Eduardo Chalub, Eduardo Chalub, Rodrigo Possenti e Fernando Moreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assine.fator.com.br/validate/M6J4F-6B8UY-VA7YH-GT4AA>

[www.fator.com.br](http://www.fator.com.br)



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: M6J4F-6B8UY-VA7YH-GT4AA

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ Claudiana Cavalcante Pivoto (CPF 276.858.148-89) em 01/04/2024 17:20 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
152.246.170.156	Lat: -23,694445 Long: -46,628860 Precisão: 178 (metros)
Autenticação	cpivoto@fator.com.br
Email verificado	
IE7yOJ5BbjW5nc93bI0SogHM/ESxghpiOLbMy2go/c=	
SHA-256	

- ✓ Claudiana Cavalcante Pivoto (CPF 276.858.148-89) em 01/04/2024 17:20 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
152.246.170.156	Lat: -23,694445 Long: -46,628860 Precisão: 178 (metros)
Autenticação	cpivoto@fator.com.br
Email verificado	
tr3zKtaAqN0GQhIrPJig1DfvtOBFcZdzLZM2xEbpIEE=	
SHA-256	



- ✓ Eduardo Chalub (CPF 176.546.818-36) em 01/04/2024 17:21 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
201.20.38.103	Não disponível
Autenticação	echalub@fator.com.br (Verificado)
Login	
<p style="text-align: center;"><b>HOmy7vrKcvPk5D0PDuTBLxH+eMYICd+yRNM4gBrlsuE=</b></p> <p style="text-align: right;">SHA-256</p>	

- ✓ Eduardo Chalub (CPF 176.546.818-36) em 01/04/2024 17:21 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
201.20.38.103	Não disponível
Autenticação	echalub@fator.com.br (Verificado)
Login	
<p style="text-align: center;"><b>ZBptVm6TqdcrcbCkDuPk2l7cIVS3SFnt9PQb1iG57O3A=</b></p> <p style="text-align: right;">SHA-256</p>	

- ✓ Rodrigo Possenti (CPF 320.454.988-75) em 01/04/2024 17:29 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização	
189.96.236.211	Lat: -23,587961	Long: -46,672769
	Precisão: 52 (metros)	
Autenticação	rpossenti@fator.com.br	
Email verificado		
<p style="text-align: center;"><b>4AWtdgOUEyvqtH2v/9kv9Yh1y0LZYOfW+MV8UyiSI+8=</b></p> <p style="text-align: right;">SHA-256</p>		

- ✓ Fernando Moreira (CPF 303.804.118-14) em 01/04/2024 17:29 - Assinado eletronicamente





Endereço IP	Geolocalização
179.145.35.96	Não disponível
Autenticação	femoreira@fator.com.br (Verificado)
Login	
iMISBN0sG6KPUjmrerWadT7rbR1OQzvNdWaHxL4aSHo=	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assine.fator.com.br/validate/M6J4F-6B8UY-VA7YH-GT4AA>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assine.fator.com.br/validate>



---

**REGULAMENTO**

**DO**

**FATOR VERITÀ MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**DATADO DE 15 DE ABRIL DE 2024**

---

Esse documento foi assinado por Claudiana Cavalcante Pivoto, Eduardo Chalub, Eduardo Chalub, Fernando Moreira, Rodrigo Possenti e Claudiana Cavalcante Pivoto. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assine.fator.com.br/validate/4D92B-FQJ74-NA4G9-29MUT>





## ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES.....	3
2. DENOMINAÇÃO, FORMA E PRAZO DE DURAÇÃO.....	8
3. PÚBLICO-ALVO .....	9
4. OBJETO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	9
5. ADMINISTRAÇÃO E PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO .....	15
6. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO.....	25
7. ENCARGOS DO FUNDO .....	26
8. PATRIMÔNIO DO FUNDO E CARACTERÍSTICAS DAS COTAS.....	28
9. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS .....	34
10. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....	36
11. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E RESULTADOS.....	44
12. FATORES DE RISCO .....	46
13. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO .....	62
14. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	65
15. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	67
16. DISPOSIÇÕES FINAIS.....	68
ANEXO I – SUPLEMENTO DE COTAS DA 1ª EMISSÃO .....	69
ANEXO II – MODELO DE SUPLEMENTO .....	71



**FATOR VERITÀ MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ nº 51.870.412/0001-13**

**1. DEFINIÇÕES**

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, as expressões iniciadas em letra maiúscula neste Regulamento e em seus anexos terão os significados a elas atribuídos neste Capítulo 1, exceto se de outra forma expressamente indicado. As expressões a seguir serão aplicáveis tanto à forma no singular quanto no plural.

“Administrador” O **Banco Fator S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997.

“ANBIMA” A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

“Aplicações Financeiras” Os ativos de titularidade do Fundo destinados à manutenção de caixa do Fundo ou de investimento temporário pelo Fundo enquanto suas disponibilidades financeiras não estiverem aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, e que possam ser investidos pelo Fundo nos termos da regulamentação vigente, incluindo, sem limitação, títulos de renda fixa, públicos ou privados, ou fundos de investimento de renda fixa de perfil conservador, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

“Assembleia Geral” A assembleia geral de Cotistas, ordinária ou extraordinária.

“Assembleia Geral Ordinária” A Assembleia Geral realizada anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, especificamente para deliberar sobre as contas relativas ao Fundo e as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador.





<u>“Assembleia Geral Extraordinária”</u>	A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre quaisquer matérias que não as matérias de Assembleia Geral Ordinária.
<u>“Ativos”</u>	Os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras, quando referidos em conjunto.
<u>“Ativos Alvo”</u>	Os ativos de titularidade do Fundo elencados no Artigo 4.3 deste Regulamento.
<u>“B3”</u>	A <b>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão</b> , instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901.
<u>“BACEN”</u>	O Banco Central do Brasil.
<u>“Classe”</u>	Significa a classe única de Cotas.
<u>“CNPJ”</u>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<u>“Código ANBIMA”</u>	O Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, em vigor na data deste Regulamento.
<u>“Código Civil Brasileiro”</u>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>“CMN”</u>	O Conselho Monetário Nacional.
<u>“Contrato de Gestão”</u>	O contrato que regulará a prestação de serviços de gestão de carteira do Fundo pelo Gestor, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Administrador e o Gestor.
<u>“Cotas”</u>	As cotas de emissão do Fundo.
<u>“Cotistas”</u>	Cada um dos titulares das Cotas, indistintamente, que estiver registrado no sistema de registro de cotistas do Escriturador, nos termos da regulamentação aplicável.



<u>“Custodiante”</u>	O prestador de serviços que vier a ser contratado pelo Administrador, devidamente habilitado pela CVM para prestação de serviços de custódia e controladoria, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.
<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Apuração”</u>	O último Dia Útil do mês objeto da apuração dos rendimentos auferidos pelo Fundo, segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A Data de Apuração sempre antecederá a data de distribuição de rendimentos aos Cotistas, apurados na forma do Capítulo 9 deste Regulamento, em, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis.
<u>“Decreto nº 6.306/07”</u>	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<u>“Dia Útil”</u>	Qualquer dia exceto: <b>(i)</b> sábados, domingos ou feriados nacionais; e <b>(ii)</b> aqueles sem expediente na B3.
<u>“Documento de Aceitação”</u>	O documento por meio do qual se dá a formalização do ato de aceitação dos termos e condições da oferta pública de Cotas por parte do investidor, incluindo a reserva e a ordem de subscrição ou de aquisição das Cotas, em caráter irrevogável, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da oferta, nos termos da Resolução CVM 160.
<u>“Escriturador”</u>	O prestador de serviços de escrituração das Cotas que vier a ser contratado pelo Administrador
<u>“FII”</u>	Os fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ou de qualquer outro normativo da CVM que venha a substituí-la.



<u>“Fundo”</u>	O <b>Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário</b> , inscrito no CNPJ sob o nº 51.870.412/0001-13.
<u>“Gestor”</u>	O <b>FAR – Fator Administração de Recursos Ltda.</b> , instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º Andar, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51, devidamente autorizada pela CVM a exercer a gestão de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 4.407, expedido em 18 de julho de 1997.
<u>“Imóveis”</u>	Os imóveis localizados em território nacional ou direitos reais a eles relativos, que venham a ser adquiridos pelo Fundo, cujo valor deverá ser determinado em consonância com Laudo de Avaliação elaborado para esta finalidade, fora do ambiente da B3.
<u>“Instituições Intermediárias”</u>	As Instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizadas pela CVM, que sejam responsáveis pela distribuição pública de Cotas, nos termos deste Regulamento.
<u>“IOF/Câmbio”</u>	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguros.
<u>“IOF/Títulos”</u>	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
<u>“IPCA/IBGE”</u>	Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“Laudo de Avaliação”</u>	O laudo de avaliação de Imóveis que será elaborado em consonância com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, por empresas de consultoria imobiliária a serem contratadas para realizar a avaliação dos Imóveis. Acaso, no curso das negociações dos Imóveis com o Fundo, os laudos de avaliação ultrapassem os 6 (seis) meses de expedição sem que tenha sido concluído o processo de avaliação dos Imóveis pelo Fundo, poderá haver a necessidade do refazimento de tais Laudos de Avaliação.



<u>“Lei nº 8.668”</u>	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Lei nº 10.931”</u>	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>“Lei nº 11.033”</u>	A Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>“Lei nº 14.430”</u>	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
<u>“Patrimônio Autorizado”</u>	Tem o significado e o valor que lhe é atribuído no Artigo 8.22 deste Regulamento.
<u>“Patrimônio Líquido”</u>	O valor que será calculado por meio da soma do valor de todos os Ativos da carteira de investimentos do Fundo e do eventual saldo de caixa, subtraída de todas as despesas, provisões e diferimentos do Fundo, inclusive dos passivos exigíveis e das provisões referentes à Taxa de Administração.
<u>“Pessoas Ligadas”</u>	Consideram-se pessoas ligadas: <b>(i)</b> a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; <b>(ii)</b> a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e <b>(iii)</b> parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
<u>“Resolução CVM 160”</u>	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, ou norma que venha a sucedê-la.
<u>“Resolução CVM 175”</u>	A Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, ou norma que venha a sucedê-la.
<u>“Regulamento”</u>	O regulamento do Fundo.
<u>“Sociedades”</u>	As sociedades constituídas e existentes de acordo com as leis





<u>Imobiliárias</u>	da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII.
<u>“Suplemento”</u>	O suplemento a ser elaborado a cada nova emissão de Cotas, nos termos do <u>Anexo I</u> a este Regulamento, no qual deverão constar as condições e características da respectiva emissão.
<u>“Taxa de Administração”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 6.1 deste Regulamento.
<u>“Taxa de Custódia”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 6.1.2 deste Regulamento.
<u>“Taxa de Distribuição Primária”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 6.5, item (ii) deste Regulamento.
<u>“Taxa de Gestão”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 6.1.1 deste Regulamento.
<u>“Taxa DI”</u>	A variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> ).
<u>“Taxa Máxima de Distribuição”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 6.5, item (iii) deste Regulamento.
<u>“Termo de Adesão”</u>	Termo de adesão e ciência de risco, firmado pelos Cotistas, evidenciando sua adesão aos termos deste Regulamento.

## 2. DENOMINAÇÃO, FORMA E PRAZO DE DURAÇÃO

2.1. O **FATOR VERITÀ MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um fundo de investimento imobiliário, regido por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.



2.2. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, observado o previsto neste Regulamento em relação à sua liquidação.

2.3. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente poderão ser resgatadas em virtude de sua liquidação, conforme disposto neste Regulamento.

### 3. PÚBLICO-ALVO

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

### 4. OBJETO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

4.1. O Fundo tem por objeto a alocação de recursos em empreendimentos e/ou investimentos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos Alvo, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Regulamento, bem como o previsto na legislação e na regulamentação aplicável a FII, de forma a proporcionar aos Cotistas uma remuneração, para o investimento realizado, preponderantemente oriunda do fluxo de rendimentos e/ou pagamentos gerado pelos Ativos Alvo, e do aumento do valor patrimonial das Cotas.

4.2. Os investimentos do Fundo visam, principalmente: **(i)** auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que adquirir; **(ii)** auferir ganho de capital nas eventuais negociações envolvendo os Ativos Alvo integrantes de seu patrimônio; e **(iii)** auferir renda por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Imóveis integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos.

4.2.1. Para fins das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como Tipo ANBIMA “FII Híbrido Gestão Ativa”.

4.3. Os recursos do Fundo serão aplicados de acordo com a política de investimentos descrita neste Capítulo 4, preponderantemente nos Ativos Alvo indicados a seguir, sob



a responsabilidade e discricionariedade do Gestor, conforme legislação e regulamentação aplicáveis:

- (i) Imóveis;
- (ii) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (iii) Ações ou cotas de Sociedades Imobiliárias;
- (iv) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada, ou norma que vier a sucedê-la;
- (v) Cotas: **(a)** de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e **(b)** de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (vi) Cotas de outros FII;
- (vii) Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (viii) Letras hipotecárias;
- (ix) Letras de crédito imobiliário;
- (x) Letras imobiliárias garantidas; e
- (xi) Outros ativos, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação e pela regulamentação aplicável aos FII.



4.3.1. O Fundo poderá, eventualmente, ser proprietário de imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em Sociedades Imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive, em decorrência de: **(i)** renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo; e/ou **(ii)** excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas com os Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias em favor do Fundo.

4.3.2. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo: **(i)** serão precedidas de recomendação do Gestor, observadas as atribuições definidas no Contrato de Gestão e neste Regulamento; e **(ii)** respeitarão os seguintes requisitos específicos, conforme aplicáveis:

- (i)** Os Imóveis poderão ser adquiridos em sua totalidade ou frações, prontos ou em construção, desde que, neste caso, contem com projeto aprovado;
- (ii)** Os CRI: **(a)** deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, sem restrição de classes, e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alteradas; e **(b)** não necessitam contar com relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento;
- (iii)** As letras de crédito imobiliário e as letras hipotecárias deverão ter sido emitidas de acordo com as disposições aplicáveis da Lei nº 10.931 e com as normas do CMN e do BACEN;
- (iv)** As cotas de fundos de investimento em direitos creditórios adquiridas pelo Fundo deverão ter sido emitidas por fundos de investimento em direitos creditórios cujos ativos sejam preponderantemente vinculados ou atrelados a créditos imobiliários ou atividades imobiliárias que sejam similares, compatíveis ou condizentes com a política de investimento deste Fundo; e
- (v)** As debêntures adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas por companhias abertas ou fechadas, desde que: **(a)** sejam obrigatoriamente sociedades atuantes no setor imobiliário; ou **(b)** as debêntures sejam lastreadas em, ou vinculadas a, ativos ou créditos imobiliários condizentes com a política de investimento deste Fundo.





4.3.3. O Fundo poderá aplicar seus recursos em Ativos Alvo de emissão ou titularidade do Administrador, do Gestor ou de suas Pessoas Ligadas, desde que os valores de tais Ativos Alvo sigam padrões de mercado e a aplicação seja realizada em linha com aprovação nesse sentido em Assembleia Geral, conforme disposto no artigo 31 da Resolução CVM 175 e neste Regulamento.

4.3.4. Ao aplicar em cotas de fundos de investimento, o Fundo pagará as taxas de administração e, eventualmente, de performance, dos fundos investidos, observado que, nos termos do artigo 98, §2º, da Resolução CVM 175, estas taxas não estarão compreendidas na Taxa de Administração, em razão de: (i) as cotas destes fundos estarem admitidas à negociação em mercado organizado; ou (ii) os fundos serem geridos por partes não relacionadas ao gestor do fundo investidor.

4.4. O Fundo se propõe a manter uma carteira de investimentos diversificada de Ativos Alvo, sendo que, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido será destinado à aplicação em certificados de recebíveis imobiliários (CRI), não havendo limites de concentração para aplicação nos demais Ativos Alvo. Não há qualquer limite de concentração com relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo. O limite para investimentos pelo Fundo em CRI, acima disposto, deverá ser observado pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos Alvo.

4.4.2. Investimentos pelo Fundo preponderantemente em valores mobiliários devem respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observado o previsto no Artigo 4.4.3 abaixo, e ao Administrador serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento estabelecidas em tal Artigo.

4.4.3. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o Artigo 4.4.2 acima não se aplicam aos seguintes investimentos: **(i)** cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(ii)** cotas de outros FII; e **(iii)** certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

4.5. Uma vez integralizadas as Cotas, as disponibilidades financeiras do Fundo que,



temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em Aplicações Financeiras. Excepcionalmente, por ocasião de emissões de Cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

4.5.1. As Aplicações Financeiras, quando aplicável, devem ser registradas, custodiadas ou mantidas em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso e, se necessário, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, na B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuadas as aplicações do Fundo em cotas de fundo constituído como condomínio aberto, as quais não necessitam de serem registradas, custodiadas ou mantidas em conta de depósito, nos termos da legislação em vigor.

4.5.2. O Fundo poderá aplicar seus recursos em Aplicações Financeiras de emissão ou titularidade do Administrador, do Gestor ou de suas Pessoas Ligadas, desde que os valores de tais Aplicações Financeiras sigam padrões de mercado e a aplicação seja realizada em linha com aprovação nesse sentido em Assembleia Geral, conforme disposto no artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e neste Regulamento.

4.5.3. Observada a necessidade de aprovação em pelos Cotistas em Assembleia Geral, por se tratar de ato que caracteriza conflito de interesses, o Fundo poderá alocar até 100% (cem por cento) de seus recursos em Aplicações Financeiras representadas por cotas de fundos investidos administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou por suas Pessoas Ligadas, desde que a aquisição das Aplicações Financeiras ocorra: **(i)** em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado; e **(ii)** em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado ou que o Fundo contrataria com terceiros.

4.6. O Fundo poderá realizar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja sempre, no máximo, até o valor do Patrimônio Líquido.

4.6.1. Observadas as limitações e eventuais vedações previstas na regulação aplicável, a Classe poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias, conforme artigo 32, parágrafo 2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

4.7. Observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, o Administrador delegará ao Gestor os poderes para efetuar as aquisições e alienações



dos ativos financeiros da carteira do Fundo, inclusive no que se refere à realização de Aplicações Financeiras, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral, observada a regulamentação vigente para delegação de poderes envolvendo Ativos Alvo, em especial para os casos que não sejam enquadrados como títulos e valores mobiliários.

4.8. Os Ativos serão precificados de acordo com os procedimentos determinados neste Regulamento, na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da carteira do Administrador, disponível em sua página da rede mundial de computadores.

4.9. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

4.10. A aquisição e/ou alienação dos Ativos Alvo observará os termos e condições estabelecidos na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

4.10.1. Eventuais Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente que seja especializado, observados os requisitos constantes do Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, na forma prevista no artigo 40, parágrafo 3º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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

4.12. É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento em relação ao Administrador e/ou ao Gestor, conforme o caso: **(i)** aplicar recursos na aquisição de quaisquer ativos que não observem a política de investimento estabelecida neste Regulamento; e **(ii)** realizar operações classificadas como “*day trade*”.

4.13. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes das Aplicações Financeiras integrantes da carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador e/ou o Gestor, em hipótese alguma,



serem responsabilizados por eventual depreciação dos Ativos da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

## 5. ADMINISTRAÇÃO E PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

### I. Administração do Fundo

5.1. A administração do Fundo será exercida pelo Administrador que, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e para exercer os direitos inerentes aos, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento:

- (i) Selecionar e adquirir os Ativos Alvo que comporão o Patrimônio, observado o previsto no Capítulo 4 deste Regulamento e as competências delegadas ao Gestor nos termos deste Capítulo 5, bem como 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 aos Ativos Alvo, ao Patrimônio e às atividades do Fundo, observado, ainda, os poderes atribuídos ao Gestor em relação aos Ativos Alvo conforme estabelecido neste Capítulo 5;
- (ii) Providenciar a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis onde estiverem matriculados os Imóveis e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º, da Lei 8.668, fazendo constar que tais Imóveis, assim como demais Ativos:
  - (a) Não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;
  - (b) Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - (c) Não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (d) Não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;





- (e) Não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
      - (f) Não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
    - (iii) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
      - (a) Os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
      - (b) Os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
      - (c) A documentação relativa aos Ativos e às operações do Fundo;
      - (d) Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
      - (e) O arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 que, eventualmente, venham a ser contratados;
    - (iv) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
    - (v) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
    - (vi) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos deste Regulamento e da regulamentação vigente;
    - (vii) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) acima até o término do procedimento;
    - (viii) Divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos no Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando



cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VI da Resolução CVM 175 e neste Regulamento;

**(ix)** Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

**(x)** Manter contratado o auditor independente responsável pelo parecer previsto pelo Artigo 11.1, inciso (iii), alínea (b), deste Regulamento;

**(xi)** Observar as disposições constantes do Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;

**(xii)** Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos da carteira do Fundo, fiscalizando os terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, conforme o caso, e o desempenho dos Ativos Alvo;

**(xiii)** Elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;

**(xiv)** Exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

**(xv)** Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

**(xvi)** Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, à sua única e exclusiva discricionariedade, mediante análise prévia das recomendações, estudos e relatórios desenvolvidos pelo Gestor nos termos deste Regulamento, observada, ainda, a delegação de poderes e competências ao Gestor nos termos estabelecidos neste Regulamento;

**(xvii)** Empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;

**(xviii)** Abrir e movimentar contas bancárias de titularidade do Fundo;

**(xix)** Transigir em nome do Fundo;



- (xx)** Representar o Fundo em juízo ou fora dele;
- (xxi)** Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas;
- (xxii)** Realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de rendimentos, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento, nos respectivos Suplementos e/ou definidos em Assembleia Geral;
- (xxiii)** Realizar a prévia avaliação dos Ativos Alvo, observados os requisitos do Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, nos termos do artigo 40, parágrafo 3º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xxiv)** Contratar a empresa responsável pela elaboração dos Laudos de Avaliação de Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo, quando for o caso, bem como tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes de tal laudo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, exigindo que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções;
- (xxv)** Manter serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, nos termos do Regulamento;
- (xxvi)** Colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, caso eleitos, em no máximo 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras do Fundo e o Formulário Eletrônico; e
- (xxvii)** Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de administrador do Fundo.

5.2. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668 e conforme estabelecido neste Regulamento, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais comporão o patrimônio do Fundo, administrando e dispondo de referidos bens e direitos na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as orientações do Gestor e/ou, quando for o caso, as determinações da Assembleia Geral.



5.3. O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, exceto se assim exigido expressamente pelo Regulamento, previamente ouvido o Gestor, praticar os seguintes atos, bem como quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- (i) Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Alvo integrantes do Patrimônio, ou, conforme o caso, auxiliar o Gestor, no que for aplicável, incluindo, sem limitação, para os Cotistas;
- (ii) Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- (iii) Realizar reinvestimentos com os recursos provenientes de amortizações ou receitas antecipadas de seus Ativos Alvo, ou, conforme o caso, auxiliar o Gestor nesse sentido, no que for aplicável, respeitado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- (iv) Alugar ou arrendar os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (v) Adquirir os Ativos Alvo para o Fundo.

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

5.5. Os Imóveis e seus respectivos direitos serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, no exercício dos serviços por ele prestados na forma deste Regulamento: **(i)** exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos Imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observados: **(a)** as restrições impostas pela Lei nº 8.668 e pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a política de investimento do Fundo; **(b)** os termos e condições impostos pela Lei nº 8.668, pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e **(c)** as decisões tomadas





em Assembleia Geral, quando for o caso, e orientações do Gestor nesse sentido, nos termos deste Regulamento; e **(ii)** exercer os amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do Fundo.

5.5.1. No instrumento de aquisição de Imóveis e seus respectivos direitos, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no Artigo 5.1, inciso (ii), deste Regulamento, quando aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem Patrimônio Líquido.

5.6. Os Ativos Alvo e seus respectivos direitos, mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

5.7. O Administrador, para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às expensas do Fundo, os seguintes serviços:

- (i)** Distribuição de Cotas;
- (ii)** Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio ao Administrador e, se for o caso, ao Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de Ativos Alvo;
- (iii)** Empresa especializada para administrar locações, venda e exploração de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos; e
- (iv)** Formador de mercado para as Cotas.

5.8. Os serviços indicados nos itens (i) a (iii) do Artigo 5.7 acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

#### Gestão da carteira do Fundo

5.9. A atividade de gestão da carteira de ativos financeiros do Fundo (tanto como Ativos Alvo, quanto como Aplicações Financeiras) será exercida exclusivamente pelo Gestor, competindo-lhe as atribuições a seguir, além das que lhe são conferidas por



força de lei e da regulamentação em vigor:

- (i) Disponibilizar ao Administrador, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório de acompanhamento dos respectivos Ativos Alvo que sejam ativos financeiros e das Aplicações Financeiras;
- (ii) Identificar, analisar, selecionar e acompanhar os respectivos Ativos Alvo que sejam ativos financeiros e as Aplicações Financeiras que poderão compor a carteira do Fundo;
- (iii) Realizar ou orientar o Administrador a realizar, conforme o caso, todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo com relação aos respectivos Ativos Alvo que sejam ativos financeiros e às Aplicações Financeiras;
- (iv) Empregar nas atividades de gestão da carteira do Fundo a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo com relação aos respectivos Ativos Alvo que sejam ativos financeiros e às Aplicações Financeiras;
- (v) Observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento, no limite de suas atribuições;
- (vi) Cumprir as deliberações da Assembleia Geral, no limite de suas atribuições;
- (vii) Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de gestor do Fundo e decorrente do investimento em ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- (viii) Gerir os respectivos Ativos Alvo que sejam ativos financeiros e as Aplicações Financeiras segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- (ix) Aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos respectivos Ativos Alvo que sejam ativos financeiros e das Aplicações Financeiras, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo as



melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos; e

- (x) Auxiliar o Administrador na adoção de medidas necessárias para evitar e combater a “lavagem de dinheiro”, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.

5.10. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais ou reuniões de investidores/credores relativas aos respectivos Ativos Alvo que sejam ativos financeiros e às Aplicações Financeiras eventualmente integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador outorgará, desde que requisitado pelo Gestor, poderes ao Gestor para o exercício do direito de voto do Fundo em assembleias gerais dos emissores dos ativos integrantes 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 da ANBIMA.

5.10.1. A política de exercício de direito de voto em assembleias gerais ou reuniões de investidores/credores a ser praticada pelo Gestor com relação às participações societárias ou ativos financeiros detidos pelo Fundo é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no endereço eletrônico: [far.fator.com.br/normas-internas/](http://far.fator.com.br/normas-internas/).

**5.10.2. O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS OU REUNIÕES, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS OU REUNIÕES DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

5.11. É vedado ao Administrador, e ao Gestor, utilizando recursos do patrimônio do Fundo ou quaisquer de seus Ativos, praticar qualquer dos atos listados no artigo 101, da parte geral, e no artigo 32, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, observadas as exceções e as condições neles previstas.

5.11.1. A vedação prevista acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no Fundo.

5.12. O Administrador e o Gestor do Fundo deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na



administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

## II. Substituição do Administrador e do Gestor

5.13. O Administrador e o Gestor serão substituídos em caso de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia de suas respectivas funções ou do respectivo descredenciamento pela CVM.

5.13.1. A substituição do Administrador e/ou do Gestor pela Assembleia Geral obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo 11 deste Regulamento.

5.14. Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por substituição deliberada em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, ou se o Administrador renunciar à administração do Fundo, em qualquer caso, observadas as regras previstas neste Capítulo 5 em relação à substituição e/ou renúncia do Administrador, o Administrador fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, a ser paga *pro rata temporis*, observado o período de exercício efetivo das funções do Administrador, até que haja o efetivo ingresso de novo administrador e/ou até que seja encerrada a prestação de serviços pelo Administrador ao Fundo.

5.15. Não será devida nenhuma multa ou indenização, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela substituição, devida pelo Gestor ou Administrador, no caso de substituição ou destituição.

5.16. Na hipótese de descredenciamento ou renúncia do Administrador ou do Gestor: **(i)** o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o respectivo substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo; e **(ii)** fica facultada aos Cotistas com, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas, a convocação da Assembleia Geral para tal fim.

5.16.1. Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia, o respectivo Prestador de Serviço Essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

5.16.2. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou ou que foi descredenciado





não seja substituído dentro do prazo citado, o Fundo deve ser liquidado, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador, até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

5.16.3. Sem prejuízo do disposto nos Artigos 5.16.1 e 5.16.2 acima, no caso de renúncia do Administrador, tal prestador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo até a sua efetiva substituição e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

5.16.4. Após concluído o procedimento referido no Artigo acima, os Cotistas eximirão o Administrador e/ou o Gestor de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa grave, conforme apurado por meio de sentença judicial transitada em julgado.

#### Demais prestadores de serviços do Fundo

5.17. O Custodiante exercerá a custódia dos Ativos que sejam títulos e valores mobiliários e prestará os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo. A escrituração de Cotas será realizada pelo Escriturador.

5.18. O Administrador, conforme o disposto no artigo 27, inciso II, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, poderá contratar, em nome do Fundo e às suas expensas, um consultor de investimentos, para que preste serviços de assessoramento ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos em Ativos já realizados ou a realizar pelo Fundo, análise de propostas de investimentos ou desinvestimentos encaminhadas ao Administrador, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento.

5.19. A atividade de auditor independente será exercida por uma das empresas de auditoria independentes com atuação no Brasil devidamente registrada na CVM, a ser contratada pelo Administrador e, conforme o caso, definida pela Assembleia Geral.

5.20. O Administrador e cada prestador de serviço contratado pelo Fundo respondem perante a CVM, na esfera de suas respectivas competências, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento e às disposições regulamentares aplicáveis.



## 6. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

6.1. Pelos serviços de administração, escrituração e controladoria qualificada dos Ativos, será devida pelo Fundo uma Taxa de Administração de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou em sua ausência, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado. Quaisquer serviços atribuídos ao Administrador, ao Custodiante e ao Escriturador, nos termos deste Regulamento, serão remunerados por meio da Taxa de Administração, exceto no que se refere aos pagamentos relativos à Taxa Máxima de Distribuição e à Taxa de Distribuição Primária, ainda que prestados por terceiros contratados pelo Administrador, observado, ainda, o pagamento da Taxa de Gestão ao Gestor nos termos do Artigo 6.1.1 abaixo e do pagamento da Taxa de Custódia ao Custodiante nos termos do Artigo 6.1.2 abaixo.

6.1.1. A Taxa de Administração não inclui os valores correspondentes à remuneração do Gestor. O Fundo pagará ao Gestor, pelos serviços de gestão da carteira do Fundo, uma Taxa de Gestão equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o Patrimônio Líquido.

6.1.2. A Taxa de Administração não inclui os valores correspondentes à remuneração do Custodiante. O Fundo pagará ao Custodiante, pelos serviços de custódia qualificada dos Ativos, uma Taxa de Custódia equivalente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R\$6.073,12 (seis mil e setenta e três reais e doze centavos), reajustado anualmente, a partir do 2º (segundo) ano de prestação dos serviços do Custodiante, durante todo o prazo de duração do Fundo, sempre no mês de janeiro de cada ano, pela variação anual (do ano imediatamente anterior ao ano em que o reajuste deva ser realizado) do Índice de Preços ao Consumidor (IPC), ou em sua ausência, pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, ou, na ausência de ambos, pela variação do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI).

6.2. Os valores devidos como Taxa de Administração e da Taxa de Custódia serão provisionados diariamente pelo Fundo, *pro rata temporis*, com base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano, e pagos mensalmente, por período vencido, até o 3º (terceiro) Dia Útil do mês subsequente ou no resgate das Cotas, quando da liquidação do Fundo.



6.3. A Taxa de Administração será devida e paga diretamente ao Administrador pelo Fundo, nos termos deste Capítulo 6, observado o previsto no Artigo abaixo em relação às remunerações dos demais prestadores de serviços do Fundo que integrarem a Taxa de Administração. Adicionalmente, a Taxa de Custódia será devida e paga diretamente ao Custodiante pelo Fundo, nos termos deste Capítulo 6.

6.3.1. Os pagamentos das remunerações dos demais prestadores de serviços do Fundo que integrarem a Taxa de Administração, conforme aplicável, serão efetuados diretamente pelo Fundo a cada um dos respectivos prestadores de serviços, na forma e prazo definidos nos contratos específicos celebrados entre eles, até o limite da Taxa de Administração fixada neste Regulamento.

6.4. Os tributos eventualmente incidentes sobre cada parcela da remuneração total, devida ao Administrador ou a qualquer outro prestador de serviços do Fundo, deverão ser suportados exclusivamente por cada prestador de serviço em relação à respectiva parcela que lhe caiba na remuneração total.

6.5. Conforme será estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas, bem como nos documentos da oferta relativa a tal emissão de Cotas, no caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos à referida distribuição, inclusive a remuneração devida para os distribuidores, bem como o registro das cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados: (i) diretamente pelo Administrador, (ii) pelos subscritores de Cotas da respectiva oferta, por meio do pagamento de Taxa de Distribuição Primária; e/ou (iii) pelo Fundo, desde que o pagamento pelo Fundo esteja limitado à Taxa Máxima de Distribuição equivalente a 3,00% (três por cento) de seu Patrimônio Líquido.

6.6. Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, quando aplicável, não serão cobradas dos Cotistas taxas de ingresso ou de saída do Fundo.

## **7. ENCARGOS DO FUNDO**

7.1. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente:

- (i) A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão;
- (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 neste Regulamento ou no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (iv) Gastos relativos à distribuição pública inicial de Cotas, para custos que eventualmente não sejam atribuídos aos investidores por meio da respectiva Taxa de Distribuição Primária, bem como referentes ao registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o limite da Taxa Máxima de Distribuição;
- (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 Ativos que componham seu Patrimônio Líquido;
- (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) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 27, incisos II, III e IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (ix) Gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador ou do Gestor, no exercício de suas funções;
- (x) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleias Gerais;
- (xi) Taxa máxima de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;
- (xii) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis; e





- (xiv) Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) Despesas com registro de documentos em cartório;
- (xvi) Honorários e despesas relacionadas às atividades dos representantes de cotistas; e
- (xvii) Contratação da agência de classificação de risco de crédito.

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

7.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido contratados pelo Administrador. Demais valores devidos aos prestadores de serviços do Fundo que excedam o valor da Taxa de Administração correrão por conta exclusiva do Administrador.

7.4. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Ativos Alvo e direitos integrantes do Patrimônio Líquido.

## **8. PATRIMÔNIO DO FUNDO E CARACTERÍSTICAS DAS COTAS**

### Características das Cotas

8.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são emitidas em classe única, na forma nominativa e escritural, sem a constituição de subclasses.

8.2. O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

8.3. A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais.

8.4. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, e considerando a constituição do Fundo como condomínio fechado, o Cotista não poderá requerer o



resgate de suas Cotas. As Cotas somente poderão ser resgatadas em virtude de liquidação do Fundo.

8.5. As Cotas serão admitidas para: **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do sistema de distribuição de ativos; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3. Após a integralização das Cotas, e após o Fundo entrar em funcionamento, os Cotistas poderão negociar as Cotas de sua titularidade no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e nos respectivos documentos relativos à distribuição pública das Cotas, em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrados pela B3. O Administrador fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

8.6. O Cotista: **(i)** não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos, inclusive Imóveis e direitos a eles relativos; **(ii)** não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos ou aos ativos integrantes do patrimônio do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas de sua titularidade; e **(iii)** está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

8.7. As Cotas serão emitidas e distribuídas de acordo com a regulamentação em vigor, respeitado o público-alvo do Fundo.

8.7.1. Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo por qualquer investidor exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta pública realizada pelo Fundo.

8.8. Cada emissão de Cotas deverá ser, necessariamente, precedida pela formalização de um Suplemento, nos termos do Anexo I a este Regulamento.

8.9. Caso deixe de cumprir as condições de integralização das respectivas Cotas subscritas, conforme estabelecidas nos Documentos Aceitação e demais documentos relacionados com a sua subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13, da Lei nº 8.668, o Cotista ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: **(a)** juros de 1% (um por cento) ao mês; e **(b)** multa mora, de natureza não-compensatória, de 10% (dez por cento).



8.10. As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Escriturador, do Custodiante, das instituições intermediárias da distribuição pública de Cotas, de quaisquer outros prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou por seu Administrador ou Gestor, e/ou de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

8.11. O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer dos prestadores de serviços do fundo, sendo que o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo.

#### Patrimônio Líquido

8.12. O Patrimônio Líquido é formado por uma classe única de Cotas e será calculado diariamente pelo Administrador.

8.13. Os Ativos serão avaliados todo dia útil, de acordo com critérios consistentes e passíveis de verificação, amparados por informações externas e internas que levem em consideração aspectos relacionados ao respectivo devedor ou emissor, aos seus garantidores e às características da correspondente operação, conforme metodologia utilizada pelo Custodiante.

8.13.1. A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo Administrador, independentemente de aprovação em Assembleia Geral, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do Fundo.

8.14. Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como as receitas advindas dos Ativos Alvo, poderão ser utilizados para: **(i)** pagamento de Taxa de Administração; **(ii)** pagamento de custos administrativos e demais encargos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e **(iii)** investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

8.14.1. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no Artigo 8.14 acima, o Administrador poderá, excepcionalmente **(i)** alienar Ativos Alvo para obter o caixa necessário para manter o Fundo adimplente em relação a seus encargos; ou **(ii)** promover a emissão de novas Cotas, na forma prevista neste Regulamento para fazer



frente às despesas indicadas nos itens (i) e (ii) do Artigo 8.14 acima.

8.15. Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada no Capítulo 4 deste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos às flutuações de mercado e a riscos de crédito. Eventos extraordinários de qualquer natureza, inclusive, sem limitação, aqueles de caráter político, econômico ou financeiro que impliquem em condições adversas de liquidez ou de negociação atípica nos mercados de atuação do Fundo poderão apresentar perdas representativas de seu patrimônio, inclusive perda total, ou ainda a ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, sendo que, nesta última hipótese, os Cotistas serão chamados pelo Administrador a aportar recursos adicionais no Fundo.

8.16. A verificação do Patrimônio Líquido, para verificação da ocorrência de Patrimônio Líquido Negativo, será realizada diariamente pelo Administrador ou sempre que solicitado pelo Gestor. Considerando o previsto no Artigo 8.15 acima, caso o Patrimônio Líquido venha a ser negativo ou haja a necessidade de aporte de recursos no Fundo para o pagamento de despesas e/ou encargos deste, o Administrador convocará uma Assembleia Geral para deliberar sobre tal aporte de recursos no Fundo e/ou sobre eventual liquidação do Fundo, nos termos previstos neste Regulamento e na regulação aplicável, sem prejuízo de eventual responsabilidade do Administrador e do Gestor pelos prejuízos que causar quando proceder com dolo ou má-fé em caso de inobservância da política de investimento ou dos limites de concentração previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, observados os procedimentos do artigo 122 da parte geral da Resolução CVM 175.

#### Patrimônio Inicial do Fundo

8.17. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da 1ª (primeira) emissão, em classe e série únicas, no valor de, inicialmente, até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observadas a possibilidade de cancelamento da correspondente oferta e, conforme o caso, consequente liquidação do Fundo, caso não seja atingido o montante mínimo para viabilizar a distribuição parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo, observado o previsto no Artigo 8.19.1 abaixo.

8.18. O investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada Cotista, no âmbito da primeira emissão de Cotas, será de R\$1.000,00 (um mil reais). O investimento mínimo aqui previsto não é aplicável para a negociação de Cotas no mercado secundário. Além da aplicação inicial mínima aqui estabelecida, também será cobrada do investidor Taxa de Distribuição Primária relativa à distribuição pública da primeira emissão de Cotas,





conforme estabelecida nos respectivos documentos da oferta.

8.19. Em caso de distribuição parcial das Cotas objeto da oferta pública realizada no âmbito da primeira emissão do Fundo: **(i)** o Administrador: **(a)** realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor; **(b)** rateará entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da respectiva oferta, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos; e **(ii)** a devolução de valores ao subscritor decorrente da presente previsão será realizada sem juros, correção monetária ou qualquer outro tipo de acréscimo, inclusive sem qualquer reembolso de custos incorridos, e com a dedução de valores relativos aos tributos e/ou aos encargos incidentes, se existentes.

8.19.1. Caso não seja atingido o montante mínimo necessário para prosseguir com a distribuição pública das Cotas objeto da primeira emissão do Fundo, o Administrador: **(i)** deverá proceder ao cancelamento da respectiva oferta pública e à liquidação da Fundo, na forma prevista na legislação vigente; e **(ii)** rateará entre os subscritores os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos no período considerando eventuais Aplicações Financeiras que tenham sido realizadas. Não serão restituídos aos subscritores: **(a)** os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as Aplicações Financeiras, os quais serão arcados pelos subscritores, na proporção dos valores subscritos e integralizados; e **(b)** os valores relativos aos custos incorridos, inclusive com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

8.20. O Administrador informará à CVM a data da primeira integralização de cotas do Fundo, no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

8.21. No âmbito da primeira emissão de Cotas, não será permitida a integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo de que, nas demais emissões, seja deliberado e aprovado, em Assembleia Geral, o uso de tal prerrogativa, desde que assim admitido pela regulamentação aplicável para o Fundo, considerando seu público-alvo.

#### Novas Emissões de Cotas

8.22. Após a 1ª (primeira) emissão de Cotas, novas emissões de Cotas poderão ser realizadas pelo Fundo, observado que: **(i)** o Administrador poderá, independentemente de aprovação de Assembleia Geral, emitir Cotas no montante total de até R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), excedente ao valor da 1ª (primeira) emissão de Cotas, montante que configurará o Patrimônio Autorizado para novas



emissões de Cotas por ato do Administrador; e **(ii)** emissões cujo valor, somado ao de anteriores, superem o Patrimônio Autorizado, dependem de aprovação da Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento.

8.22.1. A deliberação referente a novas emissões de Cotas, pela Assembleia Geral ou pelo Administrador, conforme o caso, deverá dispor, dentre outros aspectos, sobre as características da emissão, a modalidade, o regime da oferta, as condições de subscrição e integralização das Cotas, os prestadores de serviços contratados necessários à sua consecução, as características das Cotas e a aplicabilidade de direito de preferência aos Cotistas para a sua subscrição, dentre outros aspectos previstos neste Regulamento e/ou na regulação aplicável.

8.22.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas no âmbito do Patrimônio Autorizado, o valor de cada nova Cota deverá ser fixado pelo Administrador no ato de emissão das novas Cotas, conforme recomendação do Gestor. Dentre outros parâmetros admitidos pela regulação aplicável, o Gestor poderá ter como base para tal recomendação, sem prejuízo de eventual aplicação de ágio ou desconto, conforme o caso, os seguintes parâmetros: **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido e o número de Cotas emitidas; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas; **(iv)** uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores; ou **(v)** outros parâmetros admitidos pela regulação aplicável alternativos aos previstos neste Regulamento. Em qualquer caso, não caberá aos Cotistas qualquer direito ou questionamento em razão do critério que venha a ser adotado pelo Gestor e pelo Administrador nessa nova emissão de Cotas realizada no âmbito do Patrimônio Autorizado.

8.23. Aos Cotistas cujas Cotas estejam devidamente inscritas e integralizadas em data de corte a ser determinada, na respectiva aprovação da nova emissão de Cotas, poderá ser assegurado, em novas emissões de Cotas, o direito de preferência para sua subscrição, na proporção do número de Cotas de sua titularidade, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis para seu exercício, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada nova emissão de Cotas. Serão estabelecidas na documentação da aprovação da nova emissão de Cotas: **(i)** a aplicabilidade de referido direito de preferência; e **(ii)** a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao exercício do referido direito de preferência, que poderá, se assim previsto na documentação da nova emissão de Cotas, ser objeto de cessão entre os Cotistas ou de Cotistas a terceiros, observados os procedimentos operacionais adotados pela B3 e o estabelecido nos documentos da nova emissão de Cotas, neste Regulamento e na regulação aplicável, observado que, tanto para o exercício do direito de preferência,



quanto para a cessão do referido direito entre os Cotistas ou de Cotistas a terceiros, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Não haverá qualquer direito de preferência de Cotistas na negociação de Cotas, independentemente do ambiente ou da forma, de modo que as Cotas podem ser livremente transferidas, desde que observados os termos deste Regulamento, da regulação aplicável e das normas da B3.

8.24. O ato de subscrição de cotas do Fundo, mediante assinatura do respectivo Documento de Aceitação e do termo de adesão ao presente Regulamento pelo subscritor, será considerado como manifestação expressa de ciência e concordância do subscritor com o teor deste Regulamento e com os termos e condições de subscrição e integralização das Cotas.

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

## **9. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS**

9.1. Cabe à Assembleia Geral Ordinária deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

9.2. Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos pelos investimentos nos Ativos Alvo, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668.

9.2.1. O Administrador apurará mensalmente os resultados do Fundo, até a Data de Apuração, e poderá distribuir aos Cotistas, entre o 6º Dia Útil até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Gestor para reinvestimento em Ativos Alvo desde que



respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento.

9.2.2. O percentual mencionado no Artigo 9.2 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

9.2.3. Os pagamentos de distribuição de rendimentos do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

9.2.4. As Cotas deverão ser negociadas ex rendimentos no Dia Útil imediatamente seguinte à Data de Apuração das respectivas distribuições de rendimentos.

9.3. As Cotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

9.3.1. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda de determinado Ativo, sem que seja realizado eventual reinvestimento admitido no âmbito do presente Regulamento, em Ativo Alvo ou Aplicação Financeira, conforme o caso, com a consequente redução do valor das Cotas, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo representada pelo respectivo Ativo alienado.

9.3.2. A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os Cotistas que serão beneficiários da amortização.

9.3.3. Somente farão jus ao pagamento de distribuições pelo Fundo, independentemente da natureza, os Cotistas que, no fechamento da Data de Apuração, estiverem: **(i)** inscritos no registro de Cotistas; ou **(ii)** registrados na conta de depósito como Cotistas. O pagamento distribuições pelo Fundo será realizado entre o 6º (sexto) Dia Útil até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente da Data de Apuração.

9.3.4. Os pagamentos aos Cotistas a título de amortização das Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas, na proporção destas cotas.

9.3.5. As distribuições de rendimentos e os pagamentos aos Cotistas a título de amortização das Cotas realizados por meio da B3 seguirão os prazos e procedimentos





dispostos na legislação e regulamentação aplicável e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

## **10. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

10.1. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

- (i) Demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo;
- (ii) Alterações a este Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 10.2 abaixo;
- (iii) Destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;
- (iv) Emissão de novas Cotas fora dos parâmetros deste Regulamento, observada a competência do Administrador em relação a emissões de novas Cotas no limite do Patrimônio Autorizado;
- (v) Fusão, incorporação, cisão, liquidação ou transformação do Fundo
- (vi) Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, desde que referido mercado não esteja previsto neste Regulamento;
- (vii) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (viii) Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas de que trata o Artigo 10.12 deste Regulamento e o artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (ix) Alteração do prazo de duração do Fundo;



- (x) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do artigo 27, parágrafo 1º, e do artigo 32, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e
- (xi) Alteração da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão; e
- (xii) Destituição ou substituição do Gestor e a escolha de seu substituto.

10.2. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração:

- (i) Decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, da B3 ou da ANBIMA, 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 da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da Taxa de Custódia.

10.2.1. As alterações mencionadas nos incisos (i) e (ii) do Artigo 10.2 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

10.2.2. A alteração mencionada no inciso (iii) do Artigo 10.2 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

10.3. Salvo se aprovadas pela unanimidade dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, as alterações de regulamento são eficazes, com relação à incorporação, cisão, fusão ou transformação, apenas a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos Cotistas, nos termos do artigo 119, parágrafo 2º, da Resolução CVM 175.

10.4. A Assembleia Geral será convocada pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Custodiante, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas ou, se houver, pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.



10.4.1. Sem prejuízo de ser disponibilizada nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, a convocação da Assembleia Geral deverá ser realizada preferencialmente por meio de correspondência eletrônica, podendo ser realizada também por carta com aviso de recebimento, encaminhada pelo Administrador, a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral Ordinária, ou com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral Extraordinária. A convocação deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

10.4.2. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral, o Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas **(i)** na página por ele mantida na rede mundial de computadores; **(ii)** na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e **(iii)** na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

10.4.3. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral Ordinária, em sua página na rede mundial de computadores, o Administrador disponibilizará aos Cotistas: **(i)** as demonstrações financeiras do Fundo acompanhadas do relatório do auditor independente; e **(ii)** do formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o conteúdo do Suplemento K, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

10.4.4. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral Extraordinária, em sua página na rede mundial de computadores, o Administrador disponibilizará aos Cotistas o anúncio de convocação, a proposta de administração e outros documentos relativos à Assembleia Geral, conforme aplicáveis.

10.4.5. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral convocada para eleger representantes de Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, o Administrador disponibilizará a declaração dos candidatos que atendem aos requisitos previstos pelo artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e às informações exigidas no artigo 12.1 do Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

10.5. Independentemente da convocação prevista no Artigo 10.4.1 deste



Regulamento, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

10.6. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas e constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

10.6.1. O pedido de que trata o Artigo 10.6 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no artigo 14, parágrafo 2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

10.6.2. Caso os Cotistas ou o representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa de que trata o Artigo 10.6 deste Regulamento, o Administrador deve divulgar, nos locais indicados no Artigo 10.4.2 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo mencionado no Artigo 10.6.1 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

10.8. Desde que cumpridos os requisitos da regulação da CVM em vigor, as Assembleias Gerais poderão, a critério do Gestor e do Administrador, ser realizadas de forma: **(i)** presencial; **(ii)** exclusivamente digital; ou **(iii)** parcialmente digital. Caso se admita a participação total ou parcialmente digital, serão utilizados sistemas eletrônicos admitidos pela CVM e pelo mercado de negociação das cotas do FII.

10.9. Somente poderão votar na Assembleia Geral os titulares de Cotas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso.

10.9.1. No caso de voto por meio de procuradores dos Cotistas, o procurador deve possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em Assembleia Geral, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pelo Administrador.

10.9.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o Dia Útil anterior ao da





respectiva Assembleia Geral, no endereço indicado na convocação da Assembleia.

10.10. As deliberações das Assembleias Gerais poderão ser tomadas, respeitados os prazos e as regras de convocação previstas neste Regulamento, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias contado da consulta por meio físico. O Cotista, quando da aquisição das Cotas, deverá informar ao Administrador o seu endereço e correio eletrônico (e-mail), sendo de responsabilidade do Cotista manter tais informações devidamente atualizadas perante o Administrador.

10.10.1. O Administrador deverá reduzir a termo o resultado da consulta formal, por meio de ata de Assembleia Geral.

10.11. Ressalvado o disposto no Artigo 10.11.1 deste Regulamento, as deliberações das Assembleias Gerais, regularmente convocadas e instaladas, ou por meio de consulta, serão, como regra geral, aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco.

10.11.1. As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto. As deliberações das Assembleias Gerais exclusivamente referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vii), (x), (xi) e (xii) do Artigo 10.1 deste Regulamento serão aprovadas por maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, se a Classe contar com mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** metade das Cotas emitidas, se a Classe contar com até 100 (cem) cotistas. A quantidade de Cotistas, considerada para fins de apuração destes quóruns, será apurada na data de convocação da respectiva Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

10.12. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger 1 (um) ou mais representantes dos Cotistas, pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, cujo mandato será equivalente a 2 (dois) anos, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos da Classe, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: **(i)** seja Cotista; **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador, no Gestor, em seus controladores, em sociedades por eles, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza; **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários que eventualmente



integrem a carteira ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; **(iv)** não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros FII; **(v)** não esteja em conflito de interesses com o Fundo, nos termos da regulação aplicável; e **(vi)** não esteja 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 tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

10.12.1. Os representantes dos Cotistas, no exercício de tal função, poderão fazer jus ao recebimento de remuneração, conforme definido pela Assembleia Geral que deliberar por sua eleição e/ou reeleição.

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

10.12.3. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

10.12.4. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

10.12.5. Compete aos representantes de Cotistas:

- (i)** Fiscalizar os atos do Administrador e do Gestor e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii)** Emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à: **(a)** emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do artigo 29, inciso VI, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e **(b)** à transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii)** Denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;



- (iv) Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pela Classe;
- (v) Examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) Elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(a)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(b)** indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detidas por cada um dos representantes de Cotistas; **(c)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; e **(d)** opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- (vii) Exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

10.12.6. Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativos à sua função fiscalizadora.

10.12.7. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras nos termos Artigo 10.12.5, inciso (vi), alínea (d) deste Regulamento e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos do artigo 38 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

10.12.8. Os representantes dos Cotistas em exercício devem comparecer às Assembleias Gerais, bem como responder aos pedidos de informação formulados pelos Cotistas.

10.13. Os Cotistas: **(i)** deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses; e **(ii)** ficarão impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do conflito de interesses, enquanto permanecer o conflito em questão.

10.14. Não podem votar nas Assembleias Gerais: **(i)** o prestador de serviço, essencial ou não; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(iii)** partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista



que tenha interesse conflitante com o Fundo ou com a Classe no que se refere à matéria em votação; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

10.14.1. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 10.14 deste Regulamento, quando: **(i)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) do Artigo 10.14 deste Regulamento; ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas ou da mesma Classe, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador; ou **(iii)** todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, caso venha a ser admitida, para o Fundo, a integralização de Cotas com bens e direitos, considerando seu público-alvo.

10.15. Poderá o Administrador encaminhar aos Cotistas, mediante correspondência ou divulgação de anúncio nesse sentido, pedido de procuração que deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i)** Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii)** Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii)** Ser dirigido a todos os Cotistas.

10.15.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) do Artigo 10.15 deste Regulamento.

10.15.2. Ao receber a solicitação de que trata o Artigo 10.15.1 deste Regulamento, 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.

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





## 11. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E RESULTADOS

### Informações Periódicas

11.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (iii) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: **(a)** as demonstrações financeiras do Fundo; **(b)** o relatório do auditor independente do Fundo; e **(c)** o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (v) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

11.2. A publicação de informações referidas acima será realizada na página <https://banco.fator.com.br/administracao-fiduciaria/>, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

11.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no Artigo 11.2 deste Regulamento, enviar as informações referidas acima à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.2.2. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.



11.2.3. As informações e documentos referidos acima poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

11.2.4. O Administrador deverá entregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

#### Informações Eventuais

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

- (i) Anúncio de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- (iii) Fatos relevantes;
- (iv) 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 40, parágrafo 3º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (v) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e
- (vi) Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no artigo 36, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

11.4. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem,



vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

11.4.1. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso (iii) do Artigo 11.3 e do Artigo 11.4 deste Regulamento, qualquer deliberação da Assembleia Geral 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/ou **(iii)** na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

11.4.2. São exemplos de ato ou fato relevantes: **(i)** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas; **(ii)** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe; **(ii)** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; **(iii)** 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 da Classe; e **(v)** 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 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 de Cotas do Fundo; **(xi)** cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; **(xii)** emissão de Cotas nos termos do artigo 48, parágrafo 2º, inciso VII, da Resolução CVM 175.

11.5. A publicação de informações referidas acima deve ser realizada na forma do Artigo 11.2 deste Regulamento, observado o disposto nos Artigos 11.2.1, 11.2.2 e 11.2.3 deste Regulamento.

## 12. FATORES DE RISCO

12.1. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo.

12.2. Os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, sem limitação, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos



inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos Ativos Alvo e/ou aos emitentes das Aplicações Financeiras integrantes da carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou as Instituições Intermediárias, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos da carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas. Desta forma, não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, Gestor ou pelas Instituições Intermediárias qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

12.3. O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Intermediárias não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas Cotas de outros fundos de investimento imobiliário do passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

**12.4. A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE REGULAMENTO 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.**

12.5. Fatores de risco relacionados ao Fundo

**Escala qualitativa de risco: maior**

12.5.1. Risco de liquidez. Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário.

Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, exceto quando da amortização integral de suas Cotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Deste modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.





12.5.2. Riscos institucionais. O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos Ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o Patrimônio, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

12.5.3. Riscos associados a fatores macroeconômicos. O Fundo está sujeito, ainda que indiretamente, às variações e condições relativas aos mercados de títulos e valores mobiliários, afetadas principalmente pelo cenário político-econômico nacional e internacional. Variáveis exteriores, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual, influenciando de forma relevante o mercado financeiro brasileiro, incluindo o mercado de títulos e valores mobiliários, tais como, não taxativamente, variações nas taxas de juros, controle cambial e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, taxa de inflação, liquidez do mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal e habitacional, instabilidade social e política, crescimento do PIB e renda per capita, desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer outra pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, na ocorrência de qualquer dano ou prejuízo sofrido pelos Cotistas, resultante dos eventos descritos acima, não taxativamente, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza.

12.5.4. Risco relativo à rentabilidade do Fundo. O investimento em cotas de FII é uma



aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo respectivo fundo. Assim, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e dos Ativos Alvo. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento do Fundo, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos Ativos Alvo e ao Fundo.

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Por fim, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Intermediárias ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

12.5.5. Riscos de descontinuidade. Este Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessas situações, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Gestor nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

12.5.6. Risco de concentração de propriedade de Cotas. Poderá ocorrer situação em que um Cotista, ou grupo de Cotistas vinculados por participação societária ou contrato, venha a adquirir parcela substancial das Cotas, caso em que este Cotista ou grupo de Cotistas passará a contar com posição relevante ou dominante no Fundo, com impacto na liquidez das Cotas e na deliberação em Assembleias Gerais.

Nesta hipótese, por exemplo, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas por este Cotista ou grupo de Cotistas, em função de seus interesses exclusivos, em detrimento do Fundo e/ou dos demais Cotistas.

Em adição, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º, da Lei nº 11.033, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, ao Cotista, que seja pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas e que lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50



(cinquenta) Cotistas. Assim, eventual superação desse percentual máximo poderá gerar impactos tributários adversos ao Cotista ou grupo de Cotistas de que trata este fator de risco.

**12.5.7. Riscos de diluição dos Cotistas.** O Fundo pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá ser realizada nova emissão de Cotas. Nos termos deste Regulamento, a atribuição do direito de preferência para a subscrição de novas Cotas é facultativa, compete ao órgão (Assembleia Geral ou Administrador) que vier a deliberar sobre a nova emissão e, se atribuído, será regulado nos termos a serem decididos em cada nova emissão. Neste contexto, caso o direito de preferência não seja atribuído, ou, caso venha a sê-lo, o Cotista deixe de exercê-lo, há o risco de diluição da participação dos Cotistas impactados.

**12.5.8. Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos realizados 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. Em particular, há o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da modificação de qualquer elemento do tributo (fato gerador, alíquota ou base de cálculo, por exemplo), da criação de novo tributo, da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou da revogação ou limitação de isenções, imunidades ou alíquotas vantajosas vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

**12.5.9. Riscos Tributários.** O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, os Ativos e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não sejam aplicados recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio,



Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Segundo a Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, desde que as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador ou do Gestor de que o Fundo e/ou seus Cotistas se enquadrarão nas referidas regras durante todo o prazo de duração do Fundo. Conseqüentemente, não há como garantir que o Fundo mantenha, durante o seu prazo de duração, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Cotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

#### **Escala qualitativa de risco: médio**

12.5.10. Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo. Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Em adição, o Gestor e o Administrador são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não há garantia que, no futuro, não existirão conflito de interesses envolvendo o Administrador, o Gestor, e outros prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira.





Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo Administrador e/ou pelo Gestor ou ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracteriza um potencial conflito de interesses e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral. Caso a aquisição de Ativos nessas condições seja aprovada em Assembleia Geral, não obstante exista, na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Gestor, regras que procurem coibir o conflito de interesses, o Gestor e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua titularidade, pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

12.5.11. Riscos operacionais. Os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e gestão adequada, as quais estarão sujeitas a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo, por parte do Administrador, do Gestor, de consultores especializados (se houver), do Escriturador, do Custodiante e do auditor independente do Fundo, conforme estabelecidas nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá, eventualmente, implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, de administração do Fundo, de controladoria de Ativos e de escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

12.5.12. Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

12.5.13. Riscos jurídicos. O Fundo e os emissores dos Ativos poderão ser parte em demandas judiciais ou administrativas relacionadas com os Ativos Alvo, tanto no polo ativo, quanto no polo passivo. No entanto, 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 e os emissores dos Ativos obterão



resultados favoráveis nas demandas relacionadas com os Ativos Alvo. Tais fatos poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

**Escala qualitativa de risco: menor**

12.5.14. Risco relacionado à classe única de Cotas. O Fundo possui classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O Patrimônio não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

12.5.15. Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175. O Regulamento reflete termos da Resolução CVM 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, e contém alterações que poderão afetar o modo de operação do Fundo em comparação a fundos de investimento imobiliário em funcionamento nos termos da Instrução CVM nº 472/2008. Além disso, considerando o caráter recente da Resolução CVM 175, o Regulamento está sujeito a adaptações adicionais considerando que seus termos e condições permanecem sob análise da CVM no âmbito do pedido de registro da Oferta.

12.6. Fatores de risco relacionados ao setor de atuação do Fundo e aos Ativos Alvo

**Escala qualitativa de risco: maior**

12.6.1. Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo. Os instrumentos de investimento que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, devedores, coobrigados, sócios e/ou contrapartes em estruturas de garantia, conforme o caso, de honrar os compromissos de pagamento previstos em seus instrumentos de investimento. Eventos que afetam as condições financeiras destas pessoas, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que podem comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos destas pessoas, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos instrumentos de investimento, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador e o Gestor poderão enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos Ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos integrantes da carteira do Fundo poderá impactar negativamente o Patrimônio, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.



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

12.6.3. Riscos relativos a decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de CRI. A Lei nº 14.430 dispõe, em seu artigo 27, parágrafo 4º, que *“os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*.

Já a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, 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” (grifo nosso)*. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê 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”*.

Embora a Lei nº 14.430 seja posterior à Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, e específica no que se refere a lastros de Certificados de Recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta, de forma que créditos imobiliários, delas decorrentes, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários de companhias securitizadoras emissoras de CRI e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico de tais companhias, tendo em vista as normas de responsabilidade



solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os titulares de CRI, dentre estes o Fundo, de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do patrimônio separado da emissão de CRI em questão, os quais podem não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da emissora dos CRI perante aqueles credores, o que pode afetar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

12.6.4. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI. O Fundo investirá, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado de seu contrato lastro, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, observadas as condições estabelecidas no respectivo termo de securitização, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada). Neste contexto, ainda, o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos referidos CRI.

Além disso, a capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento por devedor(es), coobrigado(s), sócio(s) e/ou contraparte(s) em estruturas de garantia dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento dos montantes devidos de forma integral e respectiva pelo Fundo e pelos demais titulares dos CRI, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores dos CRI poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

12.6.5. Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido. Os custos incorridos com os procedimentos





necessários à cobrança dos Ativos 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. 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 Cotistas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser 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 referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado.

O Administrador, o Gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos deste Regulamento. Consequentemente, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada negativamente, bem como os Cotistas.

O processo de análise realizado pelo Gestor nos Imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo Imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia **(i)** acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; **(ii)** implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou **(iii)** desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

12.6.6. Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo. O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes



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

12.6.7. Riscos referentes aos fundos de investimento cujas cotas podem ser adquiridas pelo Fundo. O Gestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos Ativos Alvo, dentre os quais há cotas de fundos de investimento. Ainda assim, pode não ser possível para o Administrador e/ou o Gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos de investimento investidos pelo Fundo, caso em que o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos em tais veículos pelo Fundo, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

12.6.8. Risco tributário relacionado a certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário. O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário para os seus titulares. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos destes valores mobiliários auferidos por FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando as alíquotas, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis a estes ativos, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

12.6.9. Risco relativo à propriedade dos Ativos Alvo. O Fundo poderá investir diretamente em Ativos Alvo, o que não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre eles. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

12.6.10. Riscos relativos às Aplicações Financeiras. As Aplicações Financeiras estão sujeitas a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços das Aplicações Financeiras poderão ocorrer também em função de alterações nas



expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços das Aplicações Financeiras sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

Ainda, as Aplicações Financeiras estão sujeitas à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores das Aplicações Financeiras e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez das Aplicações Financeiras. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão, também, trazer impactos nos preços e na liquidez das Aplicações Financeiras.

O Fundo poderá incorrer, também, em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda das Aplicações Financeiras em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores das Aplicações Financeiras ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

A precificação das Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidas na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações nos valores das Aplicações Financeiras integrantes da carteira, resultando em aumento ou redução no valor das Cotas.

Por fim, o Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em Ativos Alvo e poderá aplicar parcela de suas disponibilidades financeiras em Aplicações Financeiras, nos termos deste Regulamento. Nesta hipótese, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos Ativos Alvo e os valores de atualização das Aplicações Financeiras. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos.

12.6.11. Risco referente à jurisprudência sobre securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados com base na legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca



maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos investidores, em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão. Os CRI objeto de investimento pelo Fundo estão sujeitos a tais situações, as quais, ocorridas, poderão acarretar perdas patrimoniais ao Fundo.

12.6.12. Riscos oriundos de flutuações no valor dos Ativos Alvo. O valor dos Ativos Alvo que integrarão a carteira do Fundo poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, o Patrimônio Líquido pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das Cotas.

#### **Escala qualitativa de risco: médio**

12.6.13. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos. A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, ainda que tais operações sejam projetadas para proteger a carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.

12.6.14. Riscos decorrentes dos procedimentos de diligência. O processo de diligência jurídica e técnica relativo à aquisição dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo será conduzido diretamente pelo Gestor e seu time de interno de especialistas, técnicos e advogados. Desta forma, não é possível garantir que eventuais contingências não venham a ser apuradas, o que pode afetar a propriedade do Fundo em relação a tais Imóveis, ou ainda, afetar negativamente a liquidez de tais Imóveis e, conseqüentemente, o Patrimônio Líquido e a respectiva rentabilidade dos Cotistas.

12.6.15. Riscos de eventuais reclamações de terceiros. O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão





incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

12.6.16. Risco de liquidez dos CRI no mercado secundário. O mercado secundário de CRI apresenta baixa liquidez. Caso o Gestor opte por negociar os CRI de titularidade do Fundo, não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI e, conseqüentemente, de que o Fundo, enquanto titular dos CRI, conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao patrimônio do Fundo e afetar a rentabilidade das Cotas.

12.6.17. Risco relacionado ao pré-pagamento dos Ativos Alvo. Os documentos de emissão dos Ativos Alvo poderão prever a possibilidade de pré-pagamento ou amortização extraordinária, situações que, ocorridas, podem afetar o patrimônio do Fundo caso o Gestor não consiga reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que afeta, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

12.6.18. Risco de regularização dos Imóveis adquiridos pelo Fundo. Em relação aos Imóveis adquiridos pelo Fundo, enquanto os instrumentos de aquisição dos referidos Imóveis não tiverem sido registrados em nome do Fundo, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existem os riscos de: **(i)** os Imóveis em questão serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar, ou até mesmo inviabilizar, a transmissão da propriedade de tais Imóveis para o Fundo; **(ii)** os Imóveis serem objeto de compromissos para alienação a terceiros, em violação aos instrumentos celebrados pelo Fundo com o promissário vendedor; e **(iii)** haver exigibilidade antecipada, pelas autoridades tributárias, de tributos usualmente recolhidos quando da aquisição dos direitos reais mediante registro em cartório de registro de imóveis, conforme artigo 1.227 do Código Civil Brasileiro. Essas situações podem impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

12.6.19. Risco relacionado à aquisição de Imóveis. O Fundo poderá ser titular de Imóveis ou participação em Imóveis ou veículos de investimento que invistam em Imóveis, ou tenham exposição econômica a eles, inclusive Sociedades Imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos Imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Pode haver, também, questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os Imóveis adquiridos pelo Fundo estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos Imóveis em



si.

12.6.20. Riscos de competitividade do setor imobiliário. O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo imobiliário incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com o Fundo na aquisição dos Ativos Alvo.

12.6.21. Risco de desapropriação dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo e de sinistro. Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a Imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização será equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização será integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada. Ainda, as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo, o que pode afetar a rentabilidade do Fundo.

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



12.6.23. Risco de vacância. O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos imóveis que venham a integrar o Patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis, que são atribuídos aos locatários dos imóveis, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

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

### 13. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

#### I. Tributação Aplicável ao Fundo

13.1. **Imposto de Renda:** Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso os requisitos mencionados não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

13.2. Como exceção à regra geral de não tributação descrita no Artigo 13.1 deste Regulamento, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a LH, CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago



pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

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

## II. Tributação Aplicável aos Cotistas

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

- (i) Se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Cotista em questão passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- (ii) Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, pelo Cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos: **(a)** o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(b)** o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e **(c)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

13.5. **Imposto de Renda.** A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base **(i)** a residência dos Cotistas **(a)** no Brasil, ou **(b)** no exterior; e **(ii)** alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, e (c) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.





#### *Investidores residentes no Brasil*

13.6. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

13.7. Com relação aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, haverá isenção do imposto de renda (retido na fonte e na declaração de ajuste anual) sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, observado cumulativamente os seguintes requisitos: **(i)** o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(ii)** o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e **(iii)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

13.8. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos (i) e (ii) no Artigo 13.7 deste Regulamento. Em relação ao inciso (iii), o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado administrado pela B3.

#### *Investidores Residentes no Exterior*

13.9. Como regra geral, aos Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

13.10. No caso de Cotistas Residentes no Exterior que apliquem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14 e estejam fora de Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

13.11. A isenção prevista na Lei nº 11.033 para os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoa física também é aplicável para residentes no exterior, inclusive se



tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, desde que observadas as condições acima mencionadas. O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que **(i)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; **(ii)** o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

**13.12. IOF/Câmbio:** Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Não Residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 0% (zero por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

**13.13. IOF/Títulos:** É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

#### **14. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**14.1.** A liquidação deverá ser objeto de deliberação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, que deverá ser aprovada em observância ao disposto no Capítulo 11 deste Regulamento.

**14.1.1.** Na hipótese de a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Fundo, todas as Cotas serão resgatadas no prazo definido pela referida Assembleia Geral, pelo respectivo Valor das Cotas, observado o seguinte procedimento:



- (i) Durante o prazo definido pela Assembleia Geral, as Cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, na medida em que o Fundo tenha recursos em moeda corrente nacional; e
- (ii) Somente haverá pagamento das Cotas aos Cotistas após a alienação dos ativos do Fundo e o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

14.1.2. Não obstante o disposto no Artigo 14.1.1 deste Regulamento, caso os Cotistas não cheguem a um acordo comum referente aos procedimentos para o pagamento do resgate de Cotas, este poderá se dar mediante a entrega de bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos detidos pelo Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas.

14.1.3. Nos termos do Artigo 14.1.2 deste Regulamento, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas emitidas à época. 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.

14.1.4. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que estes elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto neste Artigo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

14.1.5. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Artigos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em Circulação.

14.2. 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.

14.3. 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.

14.4. Após a partilha de acordo com o Artigo 14.1.1 deste Regulamento, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo, fraude ou culpa do Administrador e dos eventuais prestadores de serviço do Fundo. Neste caso, o Administrador e os eventuais prestadores de serviços do Fundo que tenham dado causa a tais processos judiciais e administrativos à época da partilha ou que venham a ser posteriormente instaurados, ficarão solidariamente responsáveis por custear todas e quaisquer despesas suportadas pelos Cotistas após a partilha e até decisão final e irrecorrível, em até 5 (cinco) dias úteis contados do envio da requisição de reembolso pelos Cotistas ao Administrador ou aos prestadores de serviços.

14.5. Após a partilha dos Ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, **(i)** no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: **(a)** o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e **(b)** o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e **(ii)** no prazo de 15 (quinze) dias, a demonstração de movimentação de Patrimônio a que se refere o Artigo 14.2 deste Regulamento, acompanhada do parecer do auditor independente.

## 15. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

15.1. O Fundo e a Classe terão escrituração contábil destacadas da escrituração relativa ao Administrador, e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis e auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

15.1.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

15.1.2. As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com





as normas de escrituração expedidas pela CVM, devendo observar a natureza dos Ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

## **16. DISPOSIÇÕES FINAIS**

16.1. Todos os resultados do Fundo serão incorporados ao Patrimônio Líquido.

16.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas. Os Cotistas podem contatar o Administrador por meio dos seguintes correios eletrônicos: [administracaofiduciaria@fator.com.br](mailto:administracaofiduciaria@fator.com.br) e [fundosimobilibarios@fator.com.br](mailto:fundosimobilibarios@fator.com.br). As comunicações do Administrador com os Cotistas serão realizadas por meio dos correios eletrônicos informados nos respectivos cadastros perante a B3.

16.3. O presente Regulamento e suas alterações serão arquivados na CVM, sendo que sua vigência terá início a partir da disponibilização do ato no endereço eletrônico da CVM.

16.4. Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste Regulamento ou a ele relacionada, inclusive quanto à sua existência, validade, eficácia, cumprimento, interpretação ou término, envolvendo o Fundo, o Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante, as Instituições Intermediárias e/ou os Cotistas, inclusive seus sucessores a qualquer título.

\* \* \*



## ANEXO I – SUPLEMENTO DE COTAS DA 1ª EMISSÃO

Este Anexo I é parte integrante do Regulamento Consolidado do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

A 1ª emissão de Cotas do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), emitida nos termos do regulamento do Fundo, terá as seguintes características:

- (i) Prazo: Indeterminado.
- (ii) Valor total da emissão: R\$ 297.000.000,00 (duzentos e noventa e sete milhões de reais);
- (iii) Quantidade de Cotas: 29.700.000 (vinte e nove milhões e setecentas mil) Cotas;
- (iv) Preço de Emissão: R\$9,59 (nove reais e cinquenta e nove centavos)
- (v) Preço de Integralização: R\$ 10,00 (dez reais)
- (vi) Forma de Integralização: à vista, em moeda corrente nacional.
- (vii) Aplicação mínima por investidor: R\$ 1.000,00 (mil reais)
- (viii) Amortização: As Cotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto no Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.
- (ix) Remuneração/Benchmark: Não há meta de rentabilidade definida para o Fundo. A remuneração a ser recebida pelos cotistas dependerá da performance do Fundo.
- (x) Valor das Cotas: R\$9,59 (nove reais e cinquenta e nove centavos)
- (xi) Distribuições de Rendimentos: Cabe à Assembleia Geral Ordinária deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos pelos investimentos nos Ativos Alvo, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668.
- (xii) Forma de colocação: distribuição pública nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 2022 (“Oferta” e “Resolução CVM 160”)
- (xiii) Prazo de colocação: a subscrição das Cotas deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta



- (xiv) Possibilidade de encerramento da distribuição com cancelamento do saldo não colocado das Cotas não subscritas: no âmbito da Oferta, caso ocorra distribuição parcial, dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, (i) o Administrador: **(a)** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da Resolução CVM 160; **(b)** rateará entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da Oferta, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos; e **(ii)** a devolução de valores ao subscritor decorrente da presente previsão será realizada sem juros, correção monetária ou qualquer outro tipo de acréscimo, inclusive sem qualquer reembolso de custos incorridos, e com a dedução de valores relativos aos tributos e/ou aos encargos incidentes, se existentes.
- (xv) Instituições Intermediárias: Banco Fator S.A, Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda., Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
- (xvi) Direito de Preferência (se houver): A atribuição do direito de preferência para a subscrição de novas Cotas é facultativa, compete ao órgão (Assembleia Geral ou Administrador) que vier a deliberar sobre a nova emissão e, se atribuído, será regulado nos termos a serem decididos em cada nova emissão.

São Paulo, 15 de abril de 2024.

#### **Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário**



## ANEXO II – MODELO DE SUPLEMENTO

Este Anexo II é parte integrante do Regulamento Consolidado do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

### **Modelo de Suplemento**

#### Suplemento da [•]ª emissão de Cotas do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

A [•]ª emissão de Cotas do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), emitida nos termos do regulamento do Fundo, terá as seguintes características:

- (i) Prazo:
- (ii) Valor total da emissão:
- (iii) Quantidade de Cotas:
- (iv) Preço de Emissão:
- (v) Preço de Integralização:
- (vi) Forma de Integralização:
- (vii) Aplicação mínima por investidor:
- (viii) Amortização:
- (ix) Remuneração/Benchmark:
- (x) Valor das Cotas:
- (xi) Distribuições de Rendimentos:
- (xii) Forma de colocação:
- (xiii) Prazo de colocação:
- (xiv) Possibilidade de encerramento da distribuição com cancelamento do saldo não colocado das Cotas não subscritas:
- (xv) Instituições Intermediárias:
- (xvi) Direito de Preferência (se houver):

São Paulo, [=] de [=] de [=]

### **Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário**

Assinado eletronicamente por:  
Claudiana Cavalcante Pivoto  
CPF: 276.858.148-89

Assinado eletronicamente por:  
Eduardo Chalub  
CPF: 176.546.818-36

Assinado eletronicamente por:  
Eduardo Chalub  
CPF: 176.546.818-36

Assinado eletronicamente por:  
Fernando Moreira  
CPF: 303.804.118-14

Assinado eletronicamente por:  
Rodrigo Possenti  
CPF: 320.454.988-75

Assinado eletronicamente por:  
Claudiana Cavalcante Pivoto  
CPF: 276.858.148-89

ESSE documento foi assinado por Claudiana Cavalcante Pivoto, Eduardo Chalub, Eduardo Chalub, Fernando Moreira, Rodrigo Possenti e Claudiana Cavalcante Pivoto. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assine.fator.com.br/validate/4D92B-FQJ74-NA4G9-29MUT>







## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4D92B-FQJ74-NA4G9-29MUT

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ Claudiana Cavalcante Pivoto (CPF 276.858.148-89) em 01/04/2024 17:22 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
152.246.170.156	Lat: -23,694445 Long: -46,628860 Precisão: 178 (metros)
Autenticação	cpivoto@fator.com.br
Email verificado	
ShG8WYK1jr8ATwyae7g4D/tvToFWxJ3TyIUrPs/f44E=	
SHA-256	

- ✓ Eduardo Chalub (CPF 176.546.818-36) em 01/04/2024 17:25 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
201.20.38.103	Não disponível
Autenticação	echalub@fator.com.br (Verificado)
Login	
Lj8ox8sSDhI0DkiyDrZhUOzKO6cWzxDYyJqTbMk1V8M=	
SHA-256	



- ✓ Eduardo Chalub (CPF 176.546.818-36) em 01/04/2024 17:25 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
201.20.38.103	Não disponível
Autenticação	echalub@fator.com.br (Verificado)
Login	
4YkKngJLykmdLPODBJGVXPuQrgcXnDOI5SRwcAloJj4=	
	SHA-256

- ✓ Fernando Moreira (CPF 303.804.118-14) em 01/04/2024 17:29 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
179.145.35.96	Não disponível
Autenticação	femoreira@fator.com.br (Verificado)
Login	
D7SEctqLULDz2s9chIR9s5aVdUMTJ9PQ2kh1Pb62FMw=	
	SHA-256

- ✓ Rodrigo Possenti (CPF 320.454.988-75) em 01/04/2024 17:29 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização	
189.96.236.211	Lat: -23,587600	Long: -46,672354
	Precisão: 49 (metros)	
Autenticação	rpossenti@fator.com.br	
Email verificado		
UFQ1LzwySsMV0sXGNdjMTzgbL6n4d70VbLy+Ek7guN8=		
	SHA-256	

- ✓ Claudiana Cavalcante Pivoto (CPF 276.858.148-89) em 01/04/2024 17:33 - Assinado eletronicamente



Endereço IP 152.246.170.156	Geolocalização Lat: -23,694445      Long: -46,628860 Precisão: 178 (metros)
Autenticação Email verificado	cpivoto@fator.com.br
<b>LrkTcQkiIAaEyDdJRa0jVUP9qxiZiXpXU3kIMn+PQNk=</b>	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assine.fator.com.br/validate/4D92B-FQJ74-NA4G9-29MUT>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assine.fator.com.br/validate>



## **ANEXO II**

---

### ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA





**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO  
FATOR VERITÀ MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/MF nº 51.870.412/0001-13

**FATOR VERITÀ MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 51.870.412/0001-13 (“Fundo”), administrado pelo **BANCO FATOR S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 4.341, expedido em 30 de maio de 1997 (“Administrador” ou “Banco Fator”), nos termos do artigo 8.22 do regulamento do Fundo atualmente em vigor (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), independentemente de aprovação de Assembleia Geral, para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, mediante recomendação da **FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51, devidamente autorizada pela CVM a exercer a gestão de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 4.407, expedido em 18 de julho de 1997 (“Gestor”), resolve:

- I. Aprovar a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Emissão” e “Novas Cotas”), as quais serão objeto de oferta pública, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente), conforme as principais características descritas no suplemento de emissão de Novas Cotas, que consta como Anexo I ao presente ato do Administrador, sem prejuízo de que outros aspectos relativos à Oferta sejam definidos oportunamente pelo Administrador e previstos nos documentos da Oferta a serem divulgados ao mercado, em especial no prospecto da Oferta.
- II. Aprovar a contratação do Banco Fator para atuar como coordenador líder (“Coordenador Líder”) e, se necessário, de outras instituições integrantes do sistema de distribuição, para intermediar a Oferta. O Coordenador Líder poderá, ainda, contratar outros coordenadores contratados (“Coordenador Contratado”), sob o regime de melhores esforços de colocação, observado que o processo de distribuição da Oferta contará, ainda, com a adesão de sociedades corretoras e

Esse documento foi assinado por CLAUDIANA CAVALCANTE PIVOTO e EDUARDO CHALUB MARINO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assine.fator.com.br/validate/L2U7A-CAK9Y-YQXS6-EMRAX>



2/5

distribuidoras, integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder na qualidade de participantes especiais (“Participantes Especiais”), conforme será estabelecido nos documentos da Oferta.

- III. Submeter o presente instrumento à CVM e à B3, bem como os demais documentos exigidos pela regulamentação aplicável, necessários à realização da Emissão e da Oferta.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Oferta.

São Paulo, 17 de abril de 2024.

Assinado digitalmente por:  
EDUARDO CHALUB MARINO  
CPF: 176.546.818-36

Assinado digitalmente por:  
CLAUDIANA CAVALCANTE PIVOTO  
CPF: 276.858.148-89

**BANCO FATOR S.A.**

Administrador do Fundo

Esse documento foi assinado por CLAUDIANA CAVALCANTE PIVOTO e EDUARDO CHALUB MARINO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assine.fator.com.br/validate/L2U7A-CAK9Y-YQXS6-EMRAX>



[www.fator.com.br](http://www.fator.com.br)





## ANEXO I – SUPLEMENTO DE COTAS DA 2ª EMISSÃO

A 2ª emissão de Cotas do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), emitida nos termos do regulamento do Fundo, terá as seguintes características:

- (i) Prazo do Fundo: Indeterminado.
- (ii) Forma de colocação: distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 2022 (“Oferta” e “Resolução CVM 160”).
- (iii) Valor total da Oferta: R\$ 650.000.134,00 (seiscentos e cinquenta milhões, cento e trinta e quatro reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
- (iv) Quantidade de Cotas: 68.277.325 (sessenta e oito milhões, duzentas e setenta e sete mil, trezentas e vinte e cinco) Novas Cotas.
- (v) Volume mínimo da Oferta: R\$ 9.520.000,00 (nove milhões, quinhentos e vinte mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
- (vi) Preço de Emissão: R\$ 9,52 (nove reais e cinquenta e dois centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
- (vii) Preço de Integralização: equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), correspondente a R\$ 9,94 (nove reais e noventa e quatro centavos reais) por Nova Cota.
- (viii) Forma de Integralização: (a) à vista e em moeda corrente nacional, ou (b) mediante a compensação de créditos de titularidade de investidores contra o Fundo, a critério e sob concordância expressa do Gestor.
- (ix) Aplicação mínima por investidor: 100 (cem) Novas Cotas, equivalente a R\$ 952,00 (novecentos e cinquenta e dois reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
- (x) Taxa de Distribuição Primária:  
1 No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência da 2ª Emissão (conforme abaixo definido), ou terceiros cessionários, e por investidores que integralizarem cotas por compensação de créditos), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, o valor equivalente a 4,40% (quatro inteiros e quarenta centésimos por cento) do Preço de Emissão, ou seja, R\$ 0,42 (quarenta e dois centavos) por Nova Cota.





4/5

2. Este percentual foi fixado com base no quociente entre: **(a)** a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a.1) comissão de estruturação (“Comissão de Estruturação”), (a.2) comissão de distribuição (“Comissão de Distribuição”)<sup>1</sup>, (a.3) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (a.4) taxa de registro da Oferta na CVM, (a.5) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (a.6) taxa de registro da oferta na ANBIMA, (a.7) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso, e (a.8) outros custos relacionados com a Oferta; e **(b)** o Valor total da Oferta.

3. Caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja: **(a)** insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente, exceto pelas comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, calculadas proporcionalmente ao valor das cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária; ou **(b)** superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “2(a)” acima, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

- (xi) Amortização: As Cotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto no Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.
- (xii) Remuneração/Benchmark: Não há meta de rentabilidade definida para o Fundo. A remuneração a ser recebida pelos Cotistas dependerá da performance do Fundo.
- (xiii) Distribuições de Rendimentos: Cabe à Assembleia Geral Ordinária deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos pelos investimentos nos Ativos Alvo, apurados

<sup>1</sup> A Comissão de Distribuição, devida pelo Fundo em favor das instituições intermediárias, será calculada com base no valor efetivamente por elas distribuído e integralizado das Novas Cotas subscritas, na respectiva proporção. Considerando que, na visão dos gestores dos fundos e do Coordenador Líder, espera-se maior benefício a todos investidores se houver a união, por meio do VRTM, dos ativos e da base de investidores do Fundo e da totalidade dos fundos abaixo indicados (conforme descrito no fato relevante do Fundo de 3 de abril de 2024), o cálculo da remuneração, devida apenas ao Banco Fator a título de Comissão de Distribuição, desconsiderará as Novas Cotas que vierem a ser subscritas, para integralização por meio de compensação de créditos, no âmbito da Oferta, por: (i) Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos, inscrito no CNPJ sob o nº 30.791.386/0001-68; (ii) Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Renda Estruturada, inscrito no CNPJ sob o nº 28.516.650/0001-03; e (iii) Fundo de Investimento Imobiliário - Fator Renda Estruturada, inscrito no CNPJ sob o nº 49.553.783/0001-20.





5/5

semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668.

- (xiv) Prazo de colocação: a subscrição das Cotas deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta.
- (xv) Possibilidade de encerramento da distribuição, com cancelamento do saldo não colocado das Cotas não subscritas: no âmbito da Oferta, caso ocorra distribuição parcial, dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, (i) o Administrador: (a) realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da Resolução CVM 160; (b) rateará entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da Oferta, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos; e (ii) a devolução de valores ao subscritor decorrente da presente previsão será realizada sem juros, correção monetária ou qualquer outro tipo de acréscimo, inclusive sem qualquer reembolso de custos incorridos, e com a dedução de valores relativos aos tributos e/ou aos encargos incidentes, se existentes.
- (xvi) Instituição Intermediária Líder: Banco Fator S.A.
- (xvii) Direito de Preferência: A 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, correspondentes às Novas Cotas, contará com direito de preferência dos Cotistas, na forma que será oportunamente definida pelo Administrador nos documentos da Oferta (“Direito de Preferência da 2ª Emissão”). Tais documentos da Oferta estabelecerão os termos, condições e limitações para exercício do Direito de Preferência da 2ª Emissão, inclusive aspectos relativos a eventual fator de proporção aplicável e/ou regras para sua cessão a terceiros, conforme admitido pelo Regulamento e nos termos da regulação aplicável.

São Paulo, 17 de abril de 2024

**Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário**

Esse documento foi assinado por CLAUDIANA CAVALCANTE PIVOTO e EDUARDO CHALUB MARINO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assine.fator.com.br/validate/L2U7A-CAK9Y-YQXS6-EMRAX>



[www.fator.com.br](http://www.fator.com.br)





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: L2U7A-CAK9Y-YQXS6-EMRAX

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ CLAUDIANA CAVALCANTE PIVOTO (CPF 276.858.148-89) em 17/04/2024 16:35 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ EDUARDO CHALUB MARINO (CPF 176.546.818-36) em 17/04/2024 17:01 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assine.fator.com.br/validate/L2U7A-CAK9Y-YQXS6-EMRAX>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assine.fator.com.br/validate>



## **ANEXO III**

---

### **ATO DE RERRATIFICAÇÃO DO ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA**

## INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO FATOR VERITÀ MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 51.870.412/0001-13

**FATOR VERITÀ MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 51.870.412/0001-13 (“Fundo”), administrado pelo **BANCO FATOR S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 4.341, expedido em 30 de maio de 1997 (“Administrador” ou “Banco Fator”), considerando a aprovação dos termos e condições da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, conforme o “*Instrumento Particular do Administrador do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*” datado de 17 de abril de 2024 (“IPA Oferta”), resolve o quanto segue:

- I. Retificar o IPA Oferta, de modo a incluir, no seu Anexo I, dentre as características da Oferta, **(i)** a parcela da Oferta que será objeto de alocação prioritária a determinados investidores; **(ii)** o público-alvo da Oferta; e **(iii)** o rito de distribuição da Oferta, conforme redações abaixo transcritas, passando o Anexo I ao IPA oferta a vigorar na forma do Anexo I ao presente instrumento:

*“(xviii) Alocação Prioritária: Parcela das Novas Cotas será destinada, prioritariamente, à subscrição por determinados investidores que formalizarem documento de aceitação da Oferta, na forma que será oportunamente definida pelo Administrador nos documentos da Oferta (“Alocação Prioritária”). Tais documentos da Oferta estabelecerão as quantidades, condições e os termos a serem aplicáveis à Alocação Prioritária.*

*“(xix) Público-alvo: a Oferta será destinada a investidores em geral.*

*“(x) Rito de distribuição: a Oferta será realizada segundo o rito de distribuição automática da Resolução CVM 160.”*

- II. Retificar o IPA Oferta para fazer constar, na nota de rodapé do seu Anexo I, que a data de divulgação do fato relevante é 2 de abril de 2024;
- III. Ratificar as demais condições da Oferta não modificadas nos termos acima e as demais aprovações do IPA.





DocuSign Envelope ID: 19B59DE9-2C6E-4624-B1C1-17BDD427718F

2/5

Os termos em letras maiúsculas utilizados neste instrumento terão o significado a eles atribuído no IPA Oferta ou no regulamento do Fundo vigente nesta data.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 1 (uma) via de igual teor.

São Paulo, 13 de maio de 2024.

Developed by  
E-COLUB  
BANCO DO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CNPJ 07.040.888/0001  
Rua do Boticário, 1000 - São Paulo, SP  
01305-900  
O GP Brasil (ou AC SOUTH) possui o  
CNPJ  
Empresa AC SOUTH (ou AC SOUTH)  
ICP  
BANCO DO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Developed by  
Dedive (ou AC South) - Fide  
BANCO DO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CNPJ 07.040.888/0001  
Rua do Boticário, 1000 - São Paulo, SP  
01305-900  
O GP Brasil (ou AC SOUTH) possui o  
CNPJ  
Empresa AC SOUTH (ou AC SOUTH)  
ICP  
BANCO DO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

**BANCO FATOR S.A.**  
Administrador do Fundo





## ANEXO I – SUPLEMENTO DE COTAS DA 2ª EMISSÃO

A 2ª emissão de Cotas do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), emitida nos termos do regulamento do Fundo, terá as seguintes características:

- (i) **Prazo do Fundo:** Indeterminado.
- (ii) **Forma de colocação:** distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 2022 (“Oferta” e “Resolução CVM 160”).
- (iii) **Valor total da Oferta:** R\$ 650.000.134,00 (seiscentos e cinquenta milhões, cento e trinta e quatro reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
- (iv) **Quantidade de Cotas:** 68.277.325 (sessenta e oito milhões, duzentas e setenta e sete mil, trezentas e vinte e cinco) Novas Cotas.
- (v) **Volume mínimo da Oferta:** R\$ 9.520.000,00 (nove milhões, quinhentos e vinte mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
- (vi) **Preço de Emissão:** R\$ 9,52 (nove reais e cinquenta e dois centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
- (vii) **Preço de Integralização:** equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), correspondente a R\$ 9,94 (nove reais e noventa e quatro centavos reais) por Nova Cota.
- (viii) **Forma de Integralização:** (a) à vista e em moeda corrente nacional, ou (b) mediante a compensação de créditos de titularidade de investidores contra o Fundo, a critério e sob concordância expressa do Gestor.
- (ix) **Aplicação mínima por investidor:** 100 (cem) Novas Cotas, equivalente a R\$ 952,00 (novecentos e cinquenta e dois reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
- (x) **Taxa de Distribuição Primária:**
  1. No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência da 2ª Emissão (conforme abaixo definido), ou terceiros cessionários, e por investidores que integralizarem cotas por compensação de créditos), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, o valor equivalente a 4,40% (quatro inteiros e quarenta centésimos por cento) do Preço de Emissão, ou seja, R\$ 0,42 (quarenta e dois centavos) por Nova Cota.
  2. Este percentual foi fixado com base no quociente entre: (a) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a.1)



comissão de estruturação (“Comissão de Estruturação”), (a.2) comissão de distribuição (“Comissão de Distribuição”)<sup>1</sup>, (a.3) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (a.4) taxa de registro da Oferta na CVM, (a.5) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (a.6) taxa de registro da oferta na ANBIMA, (a.7) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso, e (a.8) outros custos relacionados com a Oferta; e **(b)** o Valor total da Oferta.

3. Caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja: **(a)** insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente, exceto pelas comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, calculadas proporcionalmente ao valor das cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária; ou **(b)** superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “2(a)” acima, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

- (xi)** Amortização: As Cotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto no Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.
- (xii)** Remuneração/Benchmark: Não há meta de rentabilidade definida para o Fundo. A remuneração a ser recebida pelos Cotistas dependerá da performance do Fundo.
- (xiii)** Distribuições de Rendimentos: Cabe à Assembleia Geral Ordinária deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos pelos investimentos nos Ativos Alvo, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668.

<sup>1</sup> A Comissão de Distribuição, devida pelo Fundo em favor das instituições intermediárias, será calculada com base no valor efetivamente por elas distribuído e integralizado das Novas Cotas subscritas, na respectiva proporção. Considerando que, na visão dos gestores dos fundos e do Coordenador Líder, espera-se maior benefício a todos investidores se houver a união, por meio do VRTM, dos ativos e da base de investidores do Fundo e da totalidade dos fundos abaixo indicados (conforme descrito no fato relevante do Fundo de 2 de abril de 2024), o cálculo da remuneração, devida apenas ao Banco Fator a título de Comissão de Distribuição, desconsiderará as Novas Cotas que vierem a ser subscritas, para integralização por meio de compensação de créditos, no âmbito da Oferta, por: (i) Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos, inscrito no CNPJ sob o nº 30.791.386/0001-68; (ii) Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Renda Estruturada, inscrito no CNPJ sob o nº 28.516.650/0001-03; e (iii) Fundo de Investimento Imobiliário - Fator Renda Estruturada, inscrito no CNPJ sob o nº 49.553.783/0001-20.





DocuSign Envelope ID: 19B59DE9-2C6E-4624-B1C1-17BDD427718F

5/5

- (xiv) Prazo de colocação: a subscrição das Cotas deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta.
- (xv) Possibilidade de encerramento da distribuição, com cancelamento do saldo não colocado das Cotas não subscritas: no âmbito da Oferta, caso ocorra distribuição parcial, dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, (i) o Administrador: (a) realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da Resolução CVM 160; (b) rateará entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da Oferta, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos; e (ii) a devolução de valores ao subscritor decorrente da presente previsão será realizada sem juros, correção monetária ou qualquer outro tipo de acréscimo, inclusive sem qualquer reembolso de custos incorridos, e com a dedução de valores relativos aos tributos e/ou aos encargos incidentes, se existentes.
- (xvi) Instituição Intermediária Líder: Banco Fator S.A.
- (xvii) Direito de Preferência: A 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, correspondentes às Novas Cotas, contará com direito de preferência dos Cotistas, na forma que será oportunamente definida pelo Administrador nos documentos da Oferta ("Direito de Preferência da 2ª Emissão"). Tais documentos da Oferta estabelecerão os termos, condições e limitações para exercício do Direito de Preferência da 2ª Emissão, inclusive aspectos relativos a eventual fator de proporção aplicável e/ou regras para sua cessão a terceiros, conforme admitido pelo Regulamento e nos termos da regulação aplicável.
- (xviii) Alocação Prioritária: Parcela das Novas Cotas será destinada, prioritariamente, à subscrição por determinados investidores que formalizarem documento de aceitação da Oferta, na forma que será oportunamente definida pelo Administrador nos documentos da Oferta ("Alocação Prioritária"). Tais documentos da Oferta estabelecerão as quantidades, condições e os termos a serem aplicáveis à Alocação Prioritária.
- (xix) Público-alvo: A Oferta será destinada a investidores em geral; e
- (xx) Rito de distribuição: A Oferta será realizada segundo o rito de distribuição automática da Resolução CVM 160.

São Paulo, 13 de maio de 2024

**Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário**







**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 19B59DE92C6E4624B1C117BDD427718F

Status: Concluído

Assunto: Para Assinaturas - IPA Rerratificação VRTM

Envelope fonte:

Documentar páginas: 5

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 8

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Remetente do envelope:

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

CINTIA MASSUE EGUCHI

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Av Pedroso de Moraes 1201

São Paulo, SP SP

ceguchi@demarest.com.br

Endereço IP: 201.63.9.194

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: CINTIA MASSUE EGUCHI

Local: DocuSign

13/05/2024 17:57:34

ceguchi@demarest.com.br

**Eventos do signatário**

Claudiana Cavalcante Pivoto

cpivoto@fator.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5

CPF do signatário: 27685814889

Cargo do Signatário: Procuradora

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 13/05/2024 18:02:30

ID: e1bf1415-1511-430d-b251-d061d10ae38d

**Assinatura**

DocuSigned by:  
*Claudiana Cavalcante Pivoto*  
8ADA108861154DE...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.29.144.212

**Registro de hora e data**

Enviado: 13/05/2024 17:59:59

Visualizado: 13/05/2024 18:02:30

Assinado: 13/05/2024 18:03:12

EDUARDO CHALUB MARINO

echalub@fator.com.br

Gerente

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5

CPF do signatário: 17654681836

Cargo do Signatário: Diretor

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 13/05/2024 18:03:56

ID: c3dedf9e-bf1c-42dd-bc67-c9bbcb377a6c

DocuSigned by:  
*E CHALUB*  
B0DAAD531DB3464...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 187.37.4.71

Enviado: 13/05/2024 17:59:59

Visualizado: 13/05/2024 18:03:56

Assinado: 13/05/2024 18:04:45

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data



<b>Eventos do tabelião</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	13/05/2024 17:59:59
Entrega certificada	Segurança verificada	13/05/2024 18:03:56
Assinatura concluída	Segurança verificada	13/05/2024 18:04:45
Concluído	Segurança verificada	13/05/2024 18:04:47
<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>		



Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 01/03/2021 11:58:08  
Partes concordam em: Claudiana Cavalcante Pivoto

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Demarest Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact Demarest Advogados:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

**To advise Demarest Advogados of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [compliance@demarestadvogados.com.br](mailto:compliance@demarestadvogados.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from Demarest Advogados**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [compliance@demarestadvogados.com.br](mailto:compliance@demarestadvogados.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

**To withdraw your consent with Demarest Advogados**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;





ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Demarest Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Demarest Advogados during the course of your relationship with Demarest Advogados.



Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 05/03/2021 18:12:24  
Partes concordam em: EDUARDO CHALUB MARINO

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Almeida, Rotenberg e Boscoli Sociedade de Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact Almeida, Rotenberg e Boscoli Sociedade de Advogados:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [juridico.interno@demarest.com.br](mailto:juridico.interno@demarest.com.br)

**To advise Almeida, Rotenberg e Boscoli Sociedade de Advogados of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [juridico.interno@demarest.com.br](mailto:juridico.interno@demarest.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from Almeida, Rotenberg e Boscoli Sociedade de Advogados**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [juridico.interno@demarest.com.br](mailto:juridico.interno@demarest.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with Almeida, Rotenberg e Boscoli Sociedade de Advogados**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:



i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [juridico.interno@demarest.com.br](mailto:juridico.interno@demarest.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Almeida, Rotenberg e Boscoli Sociedade de Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Almeida, Rotenberg e Boscoli Sociedade de Advogados during the course of your relationship with Almeida, Rotenberg e Boscoli Sociedade de Advogados.





## **ANEXO IV**

---

### ESTUDO DE VIABILIDADE



DocuSign Envelope ID: F32AF46E-2EE5-40A2-A006-EC93AFCF9C18

### ANEXO III – ESTUDO DE VIABILIDADE

#### ESTUDO DE VIABILIDADE DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO FATOR VERITÀ MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

##### 1- Objetivo

O presente estudo de viabilidade refere-se à oferta das cotas da 2ª (segunda) Emissão do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Oferta” e “Fundo”, respectivamente). Este estudo foi elaborado pela FAR - Fator Administração de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.861.016/0001-16 (“Gestor”) com o intuito de analisar a viabilidade do Fundo (“Estudo”).

A expectativa de retorno apresentada no presente estudo não configura promessa ou garantia de rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor, ou ainda pela CVM.

Para realização desse estudo foram utilizadas premissas do Gestor referentes ao mercado de cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) e ativos de renda fixa, além de estimativas de indicadores econômicos divulgados por instituições independentes.

Os resultados apresentados são frutos de simulações com bases em determinadas premissas, que serão detalhadas ao longo do presente estudo. Os resultados reais podem ser significativamente diferentes, na hipótese de uma ou mais premissas não apresentarem comportamento de acordo com os números utilizados no presente Estudo.

O Fundo é um FII híbrido, de gestão ativa, e tem por objetivo a aquisição de (i) imóveis, (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) ações ou cotas de sociedades imobiliárias; (iv) cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada, ou norma que vier a sucedê-la; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; (x) letras imobiliárias garantidas; e (xi) outros ativos, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação e pela regulamentação aplicável aos FII, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, bem como o disposto no regulamento do Fundo.

Por meio de uma gestão ativa que levará em consideração não só as características dos papéis comprados, mas também aspectos macroeconômicos, o Fundo atuará em um cenário amplo de crédito investindo em CRIs e outros ativos, sempre buscando o melhor risco x retorno. Como alvo, o Fundo buscará um relevante spread de crédito sobre o CDI por meio da aquisição de instrumentos para recebimento de juros, correção monetária e principal ligados a diversos setores imobiliários.



DocuSign Envelope ID: F32AF46E-2EE5-40A2-A006-EC93AFCF9C18



MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Processo de Investimento



## 2- Grupo Fator

MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Linha do Tempo – Grupo Fator

Track record comprovado e notável em diversos setores do mercado financeiro brasileiro





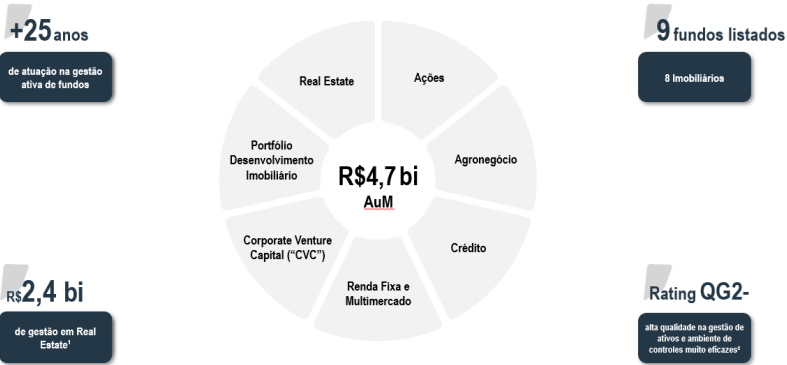
DocuSign Envelope ID: F32AF46E-2EE5-40A2-A006-EC93AFCF9C18



MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Asset Management



(1) Referência a mar24(2) Auditado pela Austin Ratings. Considerando o patrimônio sob gestão, cumulativamente, das seguintes empresas integrantes do Conglomerado Fator, quais sejam: FAR - FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA, FATOR ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA, AHEAD VENTURES GESTÃO DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA; Fonte: Fator em Dez/23.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Senior Management



**João Lopes | CEO**

Sócio Fundador da PortCapital, sócio fundador da Ahead Ventures e CEO do Banco Fator S.A., responsável pela divisão de **Corporate Finance, Fusões e Aquisições, Mercado de Capitais e Private Equity**. Foi coordenador Responsável pelo FIMEE de Santa Catarina que apresentou uma grande rentabilidade com desaquecimento para investimento na Logcenter, fusão com a Microsiga e saída através de IPO da Totvs. É graduado em Ciências Econômicas pela Universidade Mackenzie e registrado como **Gestor de Fundos na CVM**.



**Lucas Stefanini | Diretor Comercial**

Iniciou sua trajetória na Guide Investimentos, onde comandava a área de **FII**, e participou do desenvolvimento da área de mercado de capitais, atuando na originação, estruturação e distribuição de ofertas públicas. Atuou no Safra Asset na área Imobiliária como responsável pela **alocação dos ativos líquidos (FII)** e **relação com investidores**. Fez parte do time de FII da XP Inc como responsável pelos clientes institucionais da **Mesa de Fundos Listados**. Atualmente, ocupa o cargo de diretor responsável pela áreas de **Distribuição e Debt Capital Markets (DCM)** do Banco Fator.



**Rodrigo Possenti | Head de Imobiliário**

Formado em Ciências Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Atua, desde 2019, como **Gestor de Fundos Imobiliários** e como **Head da Área Imobiliária do Fator** desde 2022. Em sua trajetória profissional, trabalhou por 9 anos na Companhia Brasileira de Securitização (CIBRASEC), sendo responsável pela estruturação e distribuição de operações de CRI a mercado. Também teve passagem pelo Corporate Banking do Citibank e Santander.



**Rossano Nonino | Diretor Executivo**

Sócio fundador da Reico em março de 2019, Rossano foi chefe da área imobiliária do JP Morgan Brasil e sócio responsável pela área de investimentos imobiliários da Caves Investimentos de 2012 a 2018. Também foi, por dez anos, diretor executivo da Brazilian Capital, responsável pela gestão de fundos imobiliários para investidores domésticos e internacionais. Antes disso, Rossano foi diretor executivo e sócio da Rio Bravo Investimentos, diretor do Santander Investments e auditor internacional no Grupo Saint Gobain. Atualmente é Diretor Executivo responsável pelas atividades da Qurtinvest Asset e Reico Gestora, além de atuar como professor de Investimentos Imobiliários no Insper, em São Paulo. Rossano é bacharel em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas em São Paulo e possui MBA pelo INSEAD (França).



DocuSign Envelope ID: F32AF46E-2EE5-40A2-A006-EC93AFCF9C18

MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Equipe Imobiliária



**Daniel Ponczyk | Diretor / Gestor**

Atua desde 2007 no mercado financeiro na **área imobiliária**. Foi **perente** financeiro na Brazilian Securities, companhia securitizadora do Grupo Ourinvest, até 2012 quando foi para a XP Investimentos. Na XP Investimentos participou da estruturação da NOV1, empresa de origemação de Home Equity e quando da descontinuidade do negócio migrou para a XP Gestão de Recursos, **asset** do grupo XP. Permaneceu na XP Gestão até outubro de 2016 e durante o período de 2013 a 2016 **geriu e estruturou os fundos de CRI e Crédito Estruturado** e **co-geriu** os fundos Imobiliários. Em 2016 retornou ao grupo Ourinvest como Diretor, para **estruturar a gestora com foco em Fundos Imobiliários**. Daniel é graduado em Engenharia Mecatrônica, pela Escola de Engenharia Mauá.



**Álvaro Rezende | Diretor de Originação**

Atua no mercado financeiro e de capitais desde 2005. É sócio da Ourinvest Real Estate Holding. Trabalhou na CHB – Companhia Hipotecária Brasileira entre 2005 a 2020 onde ocupou diversos cargos, incluindo como **sócio diretor responsável pela área de operações estruturadas**. Foi **sócio fundador** da ISEC Securitizadora e **Vice-Presidente** na ABECIIP onde também **atuiu como Diretor Setorial da Comissão das Companhias Hipotecárias**. Fez parte do **Conselho de Administração da CIBRASEC** e do **Conselho de Representantes da CONSIF**. É advogado graduado na Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo com LLM em curso em Direito de Mercado Financeiro e de Capitais pelo Insper.



**Gustavo Amantéa | Estruturação**

Atua no mercado real estate desde 2003, inicialmente trabalhando nas áreas de desenvolvimento de projetos e acompanhamento de obras residenciais, comerciais e corporativas. Em 2010, iniciou na atividade de **Incorporação Imobiliária na Odebrecht Realizações Imobiliárias**, coordenando diversas frentes. Desde 2017, integra o time da Ourinvest Real Estate sendo responsável principalmente pelo acompanhamento dos portfólios de desenvolvimento da **Reico Gestora**. Gustavo é graduado em Arquitetura e Urbanismo pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais e Controller pela FGV.

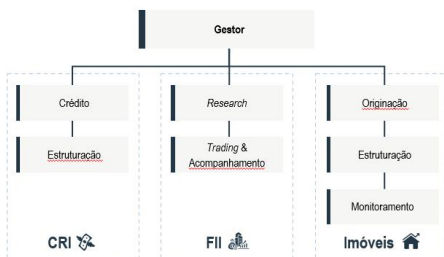


**Paula Melo | Fundos Imobiliários**

Formada em Engenharia Civil com dupla formação em Arquitetura e Urbanismo pela Escola Politécnica e Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, respectivamente. Iniciou sua carreira atuando em obras de desenvolvimento residencial e, em 2018, migrou para o mercado financeiro, integrando o time da **Ourinvest Real Estate**. Inicialmente, contribuiu para o desenvolvimento do **research** de Fundos de Investimentos Imobiliários e depois atuou na área de operações, realizando o controle, **reporting** e auditoria de fundos **onshore** e **offshore** voltados para desenvolvimento imobiliário. Atualmente, integra o time de gestão da **Fator Asset**, realizando a análise e controle da carteira do **Fof**, e monitoramento dos fundos imobiliários no mercado primário e secundário.

## Equipe de Gestão

### Organograma



- **+40** colaboradores distribuídos nas equipes de suporte da gestora, como: Comercial, Jurídico, Back-office, Middle-office, Marketing e Financeiro
- **14** profissionais compõe o time de gestão do VRTM

### Comitê de Investimentos



### 3- Projeção Alocação / Pipeline / Resultado do Estudo de Viabilidade

O presente estudo envolveu um exercício de estimativa de rendimentos a serem pagos em periodicidade mensal aos investidores. Foi utilizado um período de 24 (vinte e quatro) meses, cujos resultados podem ser observados ao final deste estudo.

A 2ª emissão de cotas tem como objetivo a aquisição de ativos pelo Fundo, observada a sua política de investimentos. Na data de elaboração desse Estudo, o Gestor contava com pipeline potencial de R\$ 432 milhões (quatrocentos e trinta



DocuSign Envelope ID: F32AF46E-2EE5-40A2-A006-EC93AFCF9C18



e dois milhões de reais), detalhado a seguir, além dos ativos dos seguintes fundos de investimento: (i) Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos, inscrito no CNPJ sob o nº 30.791.386/0001-68 (“OUFF”), conforme fato relevante do Fundo divulgado em 25 de abril de 2024; (ii) Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Renda Estruturada, inscrito no CNPJ sob o nº 28.516.650/0001-03 (“OURE”), conforme fato relevante do Fundo divulgado em 18 de abril de 2024; e (iii) Fundo de Investimento Imobiliário – Fator Renda Estruturada, inscrito no CNPJ sob o nº 49.553.783/0001-20 (“FAOE” e, em conjunto com OUFF e OURE, “Fundos Vendedores”), conforme fato relevante do Fundo divulgado em 14 de maio de 2024, os quais são (a) administrados pelo **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º, 7º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 2.126, de 8 de setembro de 1992; e (b) geridos pela **FATOR ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 01.034.817/0001-43, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 16.218, de 8 de maio de 2018 (“Operação”). Os valores dos ativos envolvidos na operação totalizam, aproximadamente, R\$ 300 milhões (trezentos milhões de reais).

Em função da política de investimentos do Fundo, considerou-se que o investimento será realizado, preponderantemente, em CRI. A velocidade de alocação estimada dos recursos captados na oferta segue a tabela abaixo.

Segue abaixo a alocação projetada do Fundo para o período de 12 (doze) meses, considerando o início em agosto de 2024, sem considerar possível valorização no mercado secundário de cada ativo:

MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Portfólio-Alvo

	1	2	3	4
	Estratégia	Retorno Alvo (a.a.) <sup>1</sup>	Exposição Alvo	Relevância no Retorno
<b>CRI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Alocação majoritariamente em CRI <i>Mid Yield</i> sem preferência por indexador</li> <li>✓ Alocação em CRI <i>High Grade</i> com potencial ganho de capital</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CDI + 4,0%</li> <li>IPCA + 10,0%</li> </ul>	50-70%	
<b>Fis Listados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ FII com <i>Dividend Yield</i> atrativo, diversificado e boa liquidez nas cotas</li> <li>✓ Negociados abaixo de seu valor intrínseco</li> <li>✓ Potencial de ganho de capital</li> </ul>	IPCA + 11,0%	10-30%	
<b>Imóveis (Ativos Diretos)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Aquisição de imóveis na planta em até 70% do valor de mercado</li> <li>✓ Potencial de ganho de capital durante e após a conclusão das obras</li> <li>✓ <i>Know-how</i> especializado nesse tipo de operação</li> </ul>	IPCA + 12,3%	10-30%	
<b>Caixa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ativos predominantemente com lastro imobiliário e liquidez diária</li> <li>✓ Honrar todas as obrigações do VRTM11</li> </ul>	CDI	0-5%	

Os dados inseridos são simulações e estimativas pretendidas para o Fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada nem isenção de riscos nas cotas. Fonte: estudo de viabilidade realizado pelo Gestor

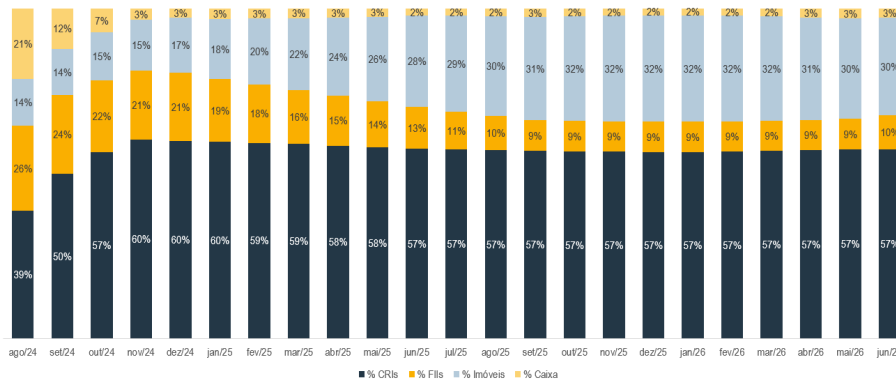


DocuSign Envelope ID: F32AF46E-2EE5-40A2-A006-EC93AFCF9C18



MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Curva de Alocação



Os dados inseridos no Estudo de Viabilidade são simulações e estimativas pretendidas para o fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada nem isenção de riscos aos cotistas; Fonte: estudo de viabilidade realizado pelo Fator

MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Operação de Compra com Opção de Recompra (Imóveis)

- 1.º e 2.º** **Funding de Equity** para incorporador com nível de garantia equivalente a uma dívida para o investidor
- 3.º** Taxas de IPCA + 9% a 12% a.a. + **Prêmio** de Recompra de 2% a 5%
- 4.º** TIR alvo de 19%
- 5.º** LTV máximo de 70%
- 6.º** 100% das unidades recompradas em 6 anos de histórico
- 7.º** Ticket Médio de R\$ 5 a 30 mi por operação
- 8.º** Abrangência nacional, mas com foco na cidade de São Paulo
- 9.º** Operações possuem **seguro de execução de obra**

Fonte: Fator

### Modelos de Financiamento

**A Solução Integral para o Empreendimento**

Destinado a empreendimentos residenciais em que o incorporador **não tem um contrato de financiamento à construção aprovado** por uma instituição SFH e/ou não possui intenção de contratar um financiamento à construção

- Aquisição de unidades em um valor que represente pelo menos 80% do custo de construção a incorrer do empreendimento, considerando os ociosáveis existentes
- Desembolso de sinal (terreno), saldo contra evolução de cronograma físico de obra
- Alienação fiduciária do terreno, benfeitorias do empreendimento e/ou seguro capital preferente
- Possibilidade de transferência de garantias reais para uma instituição SFH, na hipótese de contratação de financiamento à construção

**Financiamento ao Custo de Obra**

Equity Incorporador

CCV com Recompra → Até 80% do financiamento a obra

**B % Mínimo de Obra para Desembolso do Financiamento à Construção**

Destinado a empreendimentos residenciais em que o incorporador **já possui um contrato de financiamento à construção aprovado** por uma instituição SFH

- Aquisição de unidades em um valor que corresponda aos primeiros 20%/30% de custo de construção do empreendimento (1% mínimo exigido pelos bancos para início de desembolsos de financiamento à construção)
- Desembolso de sinal (terreno) + saldo contra evolução dos primeiros 20%/30% de cronograma físico de obra
- Garantia corporativa do incorporador e/ou seguro capital preferente

**Financiamento ao Custo de Obra**

Equity Incorporador SFH

CCV com Recompra → Alavancagem do Equity





DocuSign Envelope ID: F32AF46E-2EE5-40A2-A006-EC93AFC9C18



Segue abaixo o pipeline de ativos até o momento:

MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Pipeline Indicativo

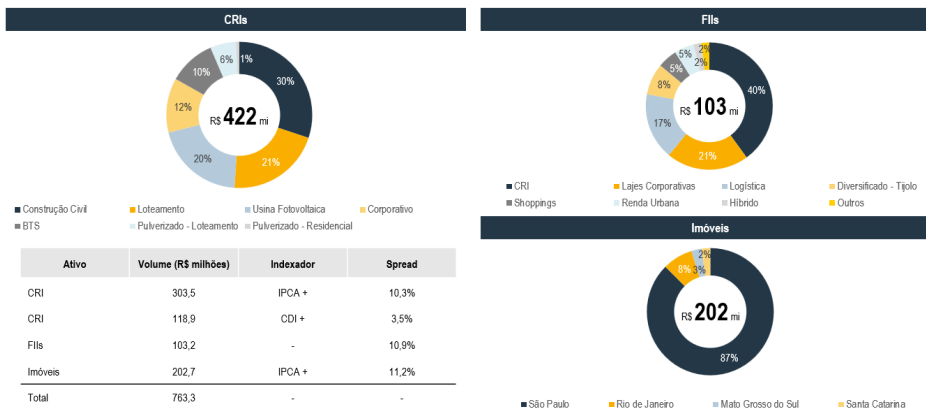
Ativo	Sector	Estratégia	Indexador	Taxa (a.a.)	Prêmio	Volume (R\$)
CRI 1	Usina Fotovoltaica	Renda	IPCA	10,00%	-	43.500.000,00
CRI 2	Incorporação	Renda	IPCA	11,00%	-	20.000.000,00
CRI 3	BTS	Renda	IPCA	8,75%	-	37.000.000,00
CRI 4	Corporativo	Renda	IPCA	10,50%	-	15.000.000,00
CRI 5	Incorporação	Renda	IPCA	11,00%	-	40.000.000,00
CRI 6	Loteamento	Renda	IPCA	11,00%	-	30.000.000,00
CRI 7	Usina Fotovoltaica	Renda	IPCA	8,50%	-	28.000.000,00
CRI 8	Loteamento	Renda	IPCA	11,00%	-	35.000.000,00
Imóvel 1	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	12,00%	5,00%	4.000.000,00
Imóvel 2	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	11,00%	4,00%	11.000.000,00
Imóvel 3	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	10,00%	3,00%	15.000.000,00
Imóvel 4	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	11,50%	5,00%	10.500.000,00
Imóvel 5	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	10,00%	3,00%	15.000.000,00
Imóvel 6	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	10,00%	4,00%	10.000.000,00
Imóvel 7	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	11,50%	5,00%	15.000.000,00
Imóvel 8	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	11,00%	4,00%	30.000.000,00
Imóvel 9	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	12,00%	5,00%	5.000.000,00
Imóvel 10	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	10,00%	3,00%	19.000.000,00
Imóvel 11	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	11,50%	5,00%	7.000.000,00
Imóvel 12	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	11,50%	5,00%	6.000.000,00
Imóvel 13	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	11,00%	3,00%	12.000.000,00
Imóvel 14	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	11,50%	5,00%	18.000.000,00
Imóvel 15	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	11,50%	5,00%	6.000.000,00
<b>Total</b>						<b>432.000.000,00</b>

Os dados inseridos no Estado de Viabilidade são simulações e estimativas pretendidas para o fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada nem seleção de recursos cotistas. Fonte: estado de viabilidade realizado pelo Fator

Adicionalmente à alocação em ativos do pipeline acima, a curva de alocação considera a aquisição dos ativos dos Fundos Vendedores no âmbito da Operação, conforme abaixo:

MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Expectativa de Alocação Após Oferta



Fonte: relatório gerencial do VRTM1 OURE11 OUFF11 e FACE11 de mar/21. Os dados inseridos são simulações e estimativas pretendidas para o fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada nem seleção de recursos cotistas. Considerando expectativa de alocação em jun/22





DocuSign Envelope ID: F32AF46E-2EE5-40A2-A006-EC93AFCF9C18

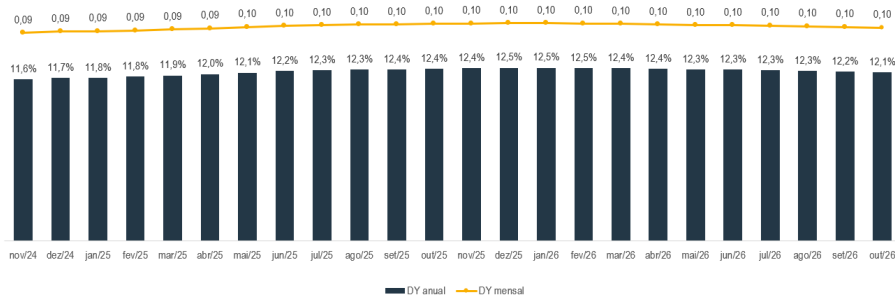


MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Projeção de Rendimento

DY Médio Esperado: **1,02% a.m.**

DY Médio Esperado com Gross Up<sup>(1)</sup>: **1,20% a.m.**



Os dados inseridos no Estudo de Viabilidade são simulações e estimativas pretendidas para o fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada nem isenção de riscos aos cotistas; (1) Considerando valor bruto e grossup de 15% e período do jul/24 a jun/26; Fonte: estudo de viabilidade realizado pelo Fator

## Resultado do Estudo de Viabilidade (1º ao 12º mês)

MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Estudo de Viabilidade

(R\$ milhões)	1 jul/24	2 ago/24	3 set/24	4 out/24	5 nov/24	6 dez/24	7 jan/25	8 fev/25	9 mar/25	10 abr/25	11 mai/25	12 jun/25	Acumulado Ano 1
Caixa	246,0	150,8	94,3	46,6	37,8	42,9	42,1	40,4	38,0	34,8	31,0	31,3	-
CRIs	232,4	322,4	382,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	-
Filis	188,2	188,2	178,2	178,2	178,2	163,2	153,2	143,2	133,2	123,2	113,2	103,2	-
Imóveis	96,8	101,4	107,6	115,0	123,4	133,0	143,5	154,9	167,0	179,9	193,4	202,7	-
<b>PL</b>	<b>763,2</b>	<b>762,8</b>	<b>762,5</b>	<b>762,2</b>	<b>761,8</b>	<b>761,5</b>	<b>761,2</b>	<b>760,9</b>	<b>760,6</b>	<b>760,3</b>	<b>760,0</b>	<b>759,5</b>	-
Despesas Totais	0,1	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,9	8,0
<b>Total Rendimentos</b>	<b>1,2</b>	<b>6,7</b>	<b>7,2</b>	<b>7,5</b>	<b>7,8</b>	<b>7,8</b>	<b>7,9</b>	<b>7,9</b>	<b>8,0</b>	<b>8,0</b>	<b>8,1</b>	<b>8,2</b>	<b>86,1</b>
<b>Distribuição Líquida</b>	<b>1,2</b>	<b>6,3</b>	<b>6,8</b>	<b>7,1</b>	<b>7,4</b>	<b>7,4</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,6</b>	<b>7,6</b>	<b>7,7</b>	<b>7,7</b>	<b>81,8</b>
<b>R\$ / Cota</b>	<b>0,02</b>	<b>0,08</b>	<b>0,09</b>	<b>0,09</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>1,07</b>
CRIs	0,01	0,03	0,04	0,05	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,61
Filis	0,00	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,01	0,01	0,20
Imóveis	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,03	0,03	0,21
Caixa	0,00	0,02	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06
<b>Valor da Cota Patrimonial (R\$)</b>	<b>9,52</b>	<b>9,51</b>	<b>9,51</b>	<b>9,51</b>	<b>9,50</b>	<b>9,50</b>	<b>9,49</b>	<b>9,49</b>	<b>9,49</b>	<b>9,48</b>	<b>9,48</b>	<b>9,47</b>	-
<b>Alocação Mensal</b>	<b>403,9</b>	<b>94,9</b>	<b>56,2</b>	<b>47,4</b>	<b>8,5</b>	<b>-5,5</b>	<b>0,5</b>	<b>1,4</b>	<b>2,2</b>	<b>2,9</b>	<b>3,5</b>	<b>-0,8</b>	<b>615,0</b>
CRIs	137,3	90,0	60,0	40,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	327,3
Filis	175,1	0,0	-10,0	0,0	0,0	-15,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	90,1
Imóveis	91,6	4,9	6,2	7,4	8,5	9,5	10,5	11,4	12,2	12,9	13,5	9,2	197,7

Os dados inseridos no Estudo de Viabilidade são simulações e estimativas pretendidas para o fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada nem isenção de riscos aos cotistas; Fonte: estudo de viabilidade realizado pelo Fator



DocuSign Envelope ID: F32AF46E-2EE5-40A2-A006-EC93AF9CF9C18



**Resultado do Estudo de Viabilidade (13º ao 24º mês)**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

**Estudo de Viabilidade**

	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Acumulado
(R\$ milhões)	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	Ano 2
Caixa	33,6	37,7	33,4	30,7	29,6	29,8	31,4	34,3	38,3	43,5	38,6	38,5	-
CRIs	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	-
Filis	93,2	83,2	83,2	83,2	83,2	83,2	83,2	83,2	83,2	83,2	93,2	98,2	-
Imóveis	210,0	215,7	219,6	222,0	222,9	222,4	220,5	217,3	213,0	207,6	202,2	196,8	-
<b>PL</b>	<b>759,2</b>	<b>759,0</b>	<b>758,7</b>	<b>758,4</b>	<b>758,1</b>	<b>757,8</b>	<b>757,5</b>	<b>757,2</b>	<b>757,0</b>	<b>756,7</b>	<b>756,4</b>	<b>755,9</b>	-
Despesas Totais	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,9	8,6
<b>Total Rendimentos</b>	<b>8,2</b>	<b>8,2</b>	<b>8,2</b>	<b>8,3</b>	<b>8,3</b>	<b>8,3</b>	<b>8,3</b>	<b>8,3</b>	<b>8,3</b>	<b>8,2</b>	<b>8,2</b>	<b>8,2</b>	<b>98,9</b>
<b>Distribuição Líquida</b>	<b>7,8</b>	<b>7,8</b>	<b>7,8</b>	<b>7,8</b>	<b>7,9</b>	<b>7,9</b>	<b>7,9</b>	<b>7,9</b>	<b>7,8</b>	<b>7,8</b>	<b>7,8</b>	<b>7,8</b>	<b>93,9</b>
<b>R\$ / Cota</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>1,23</b>
CRIs	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,70
Filis	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,12
Imóveis	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,38
Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03
<b>Valor da Cota Patrimonial (R\$)</b>	<b>9,47</b>	<b>9,47</b>	<b>9,46</b>	<b>9,46</b>	<b>9,46</b>	<b>9,45</b>	<b>9,45</b>	<b>9,45</b>	<b>9,44</b>	<b>9,44</b>	<b>9,43</b>	<b>9,43</b>	<b>9,47</b>
<b>Alocação Mensal</b>	<b>-2,6</b>	<b>-4,4</b>	<b>4,0</b>	<b>2,4</b>	<b>0,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,9</b>	<b>-3,1</b>	<b>-4,3</b>	<b>-5,4</b>	<b>4,6</b>	<b>-0,4</b>	<b>-10,9</b>
CRIs	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Filis	-10,0	-10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	5,0	-5,0
Imóveis	7,4	5,6	4,0	2,4	0,9	-0,5	-1,9	-3,1	-4,3	-5,4	-5,4	-5,4	-5,9

Os dados mensais no Estudo de Viabilidade são simulações e estimativas apresentadas para o fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, de rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada em função de riscos aos cotistas. Fonte: estudo de viabilidade realizado pelo Fator.

Com base nas projeções acima elencadas, espera-se que o Fundo ofereça aos seus cotistas no período de 12 (doze) a 24 (vinte e quatro) meses o retorno bruto de CDI+ 2,9%, considerando-se a distribuição de rendimentos aos cotistas e a valorização projetada da cota patrimonial. A simulação acima não representa qualquer garantia, presente ou futura, de rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada.

Os recursos não investidos em Ativos Alvo poderão ser investidos em ativos de renda fixa, conforme previsto na política de investimentos do Fundo.

A análise considera que 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos das cotas de FIL e ativos de renda fixa serão distribuídos mensalmente aos cotistas, deduzidos dos tributos e despesas do Fundo.

Utiliza-se como premissa para os CRIs investidos o pagamento mensal de juros correspondente ao respectivo indexador acrescido de uma taxa de juros e não se considera ganho de capital na alienação dos ativos.

Utiliza-se como premissa para os imóveis que haverá pagamentos periódicos mensais sobre o saldo total liberado no respectivo mês, somado a prêmio de 5% (cinco por cento) a ser pago quando da quitação de cada unidade.

Utiliza-se como premissa para os FIDCs o pagamento mensal de juros correspondente ao indexador acrescido de taxa de juros e não se considera ganho de capital.

Como regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo imposto de renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, nos termos do artigo 15 da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de imposto de renda retido na fonte.

O imposto incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, acima



DocuSign Envelope ID: F32AF46E-2EE5-40A2-A006-EC93AFCF9C18



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

#### **Horizonte de Investimento**

Ainda que o Fundo possua prazo de duração indeterminado, o horizonte de investimento considerado no presente Estudo é de 24 (vinte e quatro) meses ou 2 (dois) anos.

#### **Despesas do Fundo**

Considerando o regulamento em vigor na data deste Estudo de Viabilidade, o Fundo arcará com os seguintes custos ao longo da sua existência:

- Taxa de Gestão: 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano) incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo;
- Taxa de Administração: 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido do Fundo;
- Outros Custos: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) ao ano, sendo R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao mês.

#### **Outras premissas financeiras**

- Volume captado na Oferta: R\$650.000.134,00 (seiscentos e cinquenta milhões, cento e trinta e quatro reais)
- Valor aproximado dos ativos dos Fundos Vendedores que serão adquiridos no âmbito da Operação: R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)
- Custo total da Oferta: R\$ 28.624.989,63 (vinte e oito milhões, seiscentos e vinte e quatro mil, novecentos e oitenta e nove reais e sessenta e três centavos) ("**Custo Total da Oferta**")
- Rendimento médio dos ativos em caixa (com liquidez diária): 100% do CDI
- As projeções e rentabilidades foram calculadas sobre o valor integralizado no Fundo (volume captado na Oferta, deduzido o Custo Total da Oferta)

É importante salientar que não há quaisquer garantias quanto à disponibilidade, no mercado, de transações elegíveis ao Fundo e/ou cronograma de alocação, podendo este ser alterado a critério exclusivo do Gestor.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SEMATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS,





DocuSign Envelope ID: F32AF46E-2EE5-40A2-A006-EC93AFCF9C18



PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO 4 “FATORES DE RISCO”.

OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER NOVAS COTAS ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DA OFERTA, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO ESCRITURADOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

**FAR – ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA**

*Gestor*

Desenvolvido por  
DocuSign  
Assinado por FERNANDO DE ABREU DAMAZO MOREIRA 668841814  
CPF: 032828194  
Para obter o código de autenticação de segurança, clique em  
Diferença de Assinatura: 17862628 00 3845 B67  
© 2016 DocuSign, Inc. All rights reserved.  
DocuSign, o logotipo DocuSign e o símbolo AC SOLUTIONS são  
marcas de DocuSign, Inc.

Nome:

Cargo:





**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: F32AF46E2EE540A2A006EC93AF9C18	Status: Concluído
Assunto: P/ Assinaturas - Estudo de Viabilidade	
Envelope fonte:	
Documentar páginas: 11	Assinaturas: 1
Certificar páginas: 4	Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado	Remetente do envelope:
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado	CINTIA MASSUE EGUCHI
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília	Av Pedroso de Moraes 1201
	São Paulo, SP SP
	ceguchi@demarest.com.br
	Endereço IP: 200.186.63.34

**Rastreamento de registros**

Status: Original	Portador: CINTIA MASSUE EGUCHI	Local: DocuSign
17/05/2024 20:36:15	ceguchi@demarest.com.br	

**Eventos do signatário**

Fernando de Abreu Sampaio Moreira  
femoreira@fator.com.br  
Diretor  
FAR - Fator Administração de Recursos  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

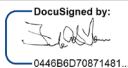
**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5  
CPF do signatário: 30380411814  
Cargo do Signatário: Diretor

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 01/03/2024 12:40:03  
ID: 0a38c110-f465-4b59-9297-af5067160552

**Assinatura**



Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo  
Usando endereço IP: 179.110.224.220

**Registro de hora e data**

Enviado: 17/05/2024 20:37:21  
Visualizado: 17/05/2024 20:39:15  
Assinado: 17/05/2024 20:39:56

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	17/05/2024 20:37:21
Entrega certificada	Segurança verificada	17/05/2024 20:39:15
Assinatura concluída	Segurança verificada	17/05/2024 20:39:56
Concluído	Segurança verificada	17/05/2024 20:39:57
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		



Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 01/03/2021 11:58:08  
Partes concordam em: Fernando de Abreu Sampaio Moreira

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Demarest Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact Demarest Advogados:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

**To advise Demarest Advogados of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [compliance@demarestadvogados.com.br](mailto:compliance@demarestadvogados.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from Demarest Advogados**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [compliance@demarestadvogados.com.br](mailto:compliance@demarestadvogados.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

**To withdraw your consent with Demarest Advogados**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;



ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Demarest Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Demarest Advogados during the course of your relationship with Demarest Advogados.





## **ANEXO V**

---

### PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES



## PROCURAÇÃO CONFLITO DE INTERESSES

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva conforme abaixo indicada (“Procuração”), [[**OUTORGANTE**], [**NACIONALIDADE**], [**ESTADO CIVIL**], [**PROFISSÃO**], residente e domiciliado na cidade de [●], Estado de [●], na [●], portador da Cédula de Identidade nº [●], expedida pela [●], e inscrito no CPF sob o nº [●]] {ou} [**RAZÃO SOCIAL**], com sede na cidade [●], Estado de [●], na [●], inscrita no CNPJ sob o nº [●], devidamente representada por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s)] (“Outorgante”), na qualidade de cotista do **FATOR VERITÀ MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 51.870.412/0001-13 (“Fundo”), nomeia e constitui [**OUTORGADO**], [**NACIONALIDADE**], [**ESTADO CIVIL**], [**PROFISSÃO**], [residente e domiciliado na cidade de [●], estado [●], na [●], portador da Cédula de Identidade nº [●], expedida pela [●], e inscrito no CPF/ME sob o nº [●]] {ou} [●], com sede na cidade de [●], Estado de [●], na [●], inscrita no CNPJ sob o nº [●], representado nos termos do seu [[estatuto / contrato] social]], como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para representar o Outorgante, enquanto cotista do Fundo, na assembleia geral de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), cujo objetivo será **DELIBERAR** sobre:

- (i) A possibilidade de aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, observada a estratégia de alocação dos recursos do Fundo, nos termos da Política de Investimentos disposta no Capítulo 4 do “Regulamento do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário” (“Regulamento”), cujo objeto sejam: **(a)** imóveis localizados em território nacional ou direitos reais a eles relativos (“Imóveis”); **(b)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundo de investimento imobiliário (“FII”); **(c)** ações ou cotas de sociedades constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; **(d)** cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(e)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de



31 de março de 2022, conforme alterada, ou norma que vier a sucedê-la; **(f)** cotas de outros FII; **(g)** certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(h)** letras hipotecárias; **(i)** letras de crédito imobiliário; **(j)** letras imobiliárias garantidas; e **(k)** outros ativos, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação e pela regulamentação aplicável aos FII; e **(l)** outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que venham a ser permitidos ao Fundo, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis; que, em qualquer caso, sejam, conforme o caso: **(1)** administrados pelo **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997 (“Administrador”); **(2)** geridos pela **FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º Andar, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51, devidamente autorizada pela CVM a exercer a gestão de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 4.407, expedido em 18 de julho de 1997 (“Gestor”); **(3)** pertencentes ao patrimônio do Administrador, do Gestor e/ou de outros integrantes ao conglomerado financeiro de tais prestadores de serviços do Fundo; **(4)** emitidos, cedidos, devidos e/ou originados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por empresas integrantes ao conglomerado financeiro de tais prestadores de serviços do Fundo, desde que observada a política de investimento do Regulamento e atendidos os critérios listados no Anexo I a esta Procuração de Conflito de Interesses; e/ou **(5)** estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador, pelo Gestor ou empresas integrantes aos respectivos conglomerados financeiros destes prestadores de serviço (“Ativos Alvo Conflitados”);

- (ii)** A possibilidade de aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de ativos destinados à manutenção de caixa do Fundo ou de investimento temporário pelo Fundo enquanto suas disponibilidades financeiras não estiverem aplicadas em Ativos Alvo, que possam ser investidos pelo Fundo nos termos da regulamentação vigente, representadas por cotas de fundos investidos administrados pelo Administrador, pelo Gestor, ou por suas Pessoas Ligadas (“Aplicações Financeiras



Conflitadas” e, em conjunto com os Ativos Alvo Conflitados, os “Ativos Conflitados”);

- (iii) A possibilidade de contratação de Pessoas Ligadas ao Administrador e ao Gestor para a prestação do serviço de formador de mercado e de instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição; e
- (iv) A admissibilidade de utilização, na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses (abaixo definida), de Procuções de Conflito de Interesses (conforme definidas no Prospecto Definitivo) que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, nos termos do parágrafo 1º, inciso II, do artigo 78, da parte geral da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”).

O processo de seleção dos Ativos Conflitados deverá observar todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de ativos. Ainda, a aquisição ou alienação, pelo Fundo, dos Ativos Conflitados deverá ser realizada em observância ao valor de mercado dos Ativos Conflitados.

**Em razão da configuração ou potencial configuração de evento de conflito de interesses nos termos da regulação aplicável, faz-se necessária a aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo (“Assembleia Geral de Cotistas - Conflito de Interesse”), tendo em vista: (i) a possibilidade de aquisição ou alienação de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, conforme aplicáveis aos respectivos Ativos Conflitados; (ii) possibilidade de contratação de Pessoas Ligadas ao Administrador e ao Gestor para a prestação do serviço de formador de mercado e de instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição; e (iii) a admissibilidade de Procuções de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas ao Administrador, ao Gestor, a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, nos termos da Resolução CVM 175, e conforme descrito na Seção “2.1 Breve descrição da Oferta” do “Prospecto Definitivo da Distribuição Pública de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto Definitivo”).**

Nesse sentido, poderá o Outorgado, em nome do Outorgante, no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses:

**Ativos Alvo Conflitados**

(...) votar **a favor da aquisição ou alienação** pelo Fundo dos Ativos Conflitados, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.





(…) votar **contra a aquisição ou alienação** pelo Fundo dos Ativos Conflitados, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(…) **abster-se de votar pela aquisição ou alienação** pelo Fundo dos Ativos Conflitados, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

#### **Aplicações Financeiras Conflitadas**

(…) votar **a favor da aquisição ou alienação** pelo Fundo das Aplicações Financeiras Conflitadas, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(…) votar **contra a aquisição ou alienação** pelo Fundo das Aplicações Financeiras Conflitadas, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(…) **abster-se de votar pela aquisição ou alienação** pelo Fundo das Aplicações Financeiras Conflitadas, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

#### **Contratação de Pessoa Ligada ao Administrador e ao Gestor para a prestação do serviço de formador de mercado e de instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição**

(…) votar **a favor da contratação** de Pessoa Ligada ao Administrador e ao Gestor para a prestação do serviço de formador de mercado.

(…) votar **contra a contratação** de Pessoa Ligada ao Administrador e ao Gestor para a prestação do serviço de formador de mercado.

(…) **abster-se de votar pela contratação** de Pessoa Ligada ao Administrador e ao Gestor para a prestação do serviço de formador de mercado.

#### **Admissibilidade das Procuções de Conflito de Interesses outorgadas ao Administrador, ao Gestor, a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, nos termos do parágrafo 1º, inciso II, do artigo 78 da Resolução CVM 175, no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesse**

(…) votar **a favor da admissibilidade** das referidas Procuções de Conflito de Interesses.

(…) votar **contra a admissibilidade** das referidas Procuções de Conflito de Interesses.

(…) **abster-se de votar pela admissibilidade** das referidas Procuções de Conflito de Interesses.

**A outorga da presente Procução (i) constitui uma faculdade do Outorgante; (ii) não é irrevogável ou irretroatável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário a qualquer das matérias aqui previstas; e (iv) é dada sob a condição**



**suspensiva de o Outorgante tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da Assembleia Geral de Cotistas - Conflito de Interesse.**

Adicionalmente, o Outorgante reconhece que teve acesso, antes de outorgar a presente Procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no Prospecto Definitivo, no Regulamento, no Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta.

Esta procuração ficará válida até o encerramento da Assembleia Geral de Cotistas - Conflito de Interesse, ficando vedado o seu substabelecimento, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Outorgante unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Outorgante poderá revogar esta procuração mediante comunicação entregue ao Administrador, de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico [administracao@fiduciaria.fator.com.br](mailto:administracao@fiduciaria.fator.com.br). Esta procuração ficará revogada também caso haja o comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia Geral de Cotistas - Conflito de Interesse para exercício, pessoalmente, do seu voto.

Os termos e expressões utilizados em letra maiúscula nessa Procuração, no singular ou no plural, e que não tenham sido aqui especificamente definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento e no Prospecto Definitivo.

[LOCAL], [DATA].

[Denominação do Investidor PJ]

\_\_\_\_\_  
Por:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Por:

Cargo:

{ou}

[Nome do Investidor PF]

\_\_\_\_\_  
Por:

RG:

CPF:



### **Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses**

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita na Procuração, que não se confunde com a pré aprovação de tais operações, deverão ser observados os requisitos específicos abaixo listados para que o Fundo possa investir em Ativos Conflitados:

- (i) Em relação aos Ativos Alvo Conflitados:
  - (a) Os Imóveis poderão ser adquiridos ou alienados em sua totalidade ou frações, prontos ou em construção, desde que, neste caso, contem com projeto aprovado;
  - (b) Os CRI: **(1)** deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, sem restrição de classes, e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alteradas; e **(2)** não necessitam contar com relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento;
  - (c) As letras de crédito imobiliário e as letras hipotecárias deverão ter sido emitidas de acordo com as disposições aplicáveis da Lei nº 10.931 e com as normas do CMN e do BACEN;
  - (d) As cotas de fundos de investimento em direitos creditórios adquiridas pelo Fundo deverão ter sido emitidas por fundos cujos ativos-alvo sejam preponderantemente vinculados ou atrelados a créditos imobiliários ou atividades imobiliárias que sejam similares, compatíveis ou condizentes com a política de investimento deste Fundo; e
  - (e) As debêntures e outros instrumentos de investimento adquiridos pelo Fundo deverão ser emitidos por companhias abertas ou fechadas, desde que: **(1)** sejam obrigatoriamente sociedades atuantes no setor imobiliário; ou **(2)** os instrumentos de investimento sejam lastreados em, ou vinculados a, ativos ou créditos imobiliários condizentes com a política de investimento do



Fundo.

- (ii) Em relação às Aplicações Financeiras Conflitadas, as respectivas aquisições e/ou alienações das Aplicações Financeiras deverão ocorrer:
  - (a) Em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado; e
  - (b) Em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado ou que o Fundo contrataria com terceiros.

Os requisitos específicos acima indicados serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento a hipótese de tais requisitos deixarem de ser verificados após a realização inicial do investimento.



DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO

fator 

FATOR VERITÀ MULTISTRATÉGIA  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**GMR**  
Publicidade

[www.gmreditoracao.com.br](http://www.gmreditoracao.com.br)