

# PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II

CNPJ nº 35.652.278/0001-28

Código ISIN nº BRBRLACTF007 - Código de Negociação: BRLA11

Tipo ANBIMA: FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Logística  
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/185, em 21 de junho de 2024

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BRL PROP II, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 35.652.278/0001-28 ("Fundo"), o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, responsável pela administração fiduciária e gestão da carteira ("Administrador" em conjunto com o Fundo, os "Ofertantes"), estão realizando, com a intermediação do Administrador, na qualidade de coordenador Líder ("Coordenador Líder") a 12ª (décima segunda) emissão de cotas do Fundo (respectivamente, "Novas Cotas" e "12ª Emissão"), nominativas e escriturais em classe e série únicas, que serão objeto de oferta pública de distribuição a ser realizada de acordo com as disposições estabelecidas na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), bem como as disposições do regulamento do Fundo ("Regulamento") e na legislação vigente ("Oferta"), de, no mínimo, 17.383 (dezessete mil, trezentas e oitenta e três) Novas Cotas e, no máximo, 463.553 (quatrocentas e sessenta e três mil, quinhentas e cinquenta e três) de Novas Cotas, pelo valor nominal unitário de R\$ 172,58 (cento e setenta e dois reais e cinquenta e oito centavos) por cada Nova Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total da Oferta de até ("Volume Total da Oferta"):

## R\$ 79.999.976,74

(setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e seis reais e setenta e quatro centavos)

No âmbito da Oferta, não haverá possibilidade de emissão de Cotas objeto de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 17.383 (dezessete mil, trezentas e oitenta e três) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 2.999.958,14 (dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e oito reais e quatorze centavos) ("Volume Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente), observado que a subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Consultor Especializado, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta ("Prazo de Colocação").

Caso seja distribuído o Volume Total da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 0,71 (setenta e um centavos) por Nova Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). No âmbito da Oferta, o Custo Unitário de Distribuição por Cota é englobado no Preço de Emissão.

O Fundo conta, ainda, com os serviços de consultoria imobiliária especializada prestados pela RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita no CNPJ 43.870.233/0001-58, com endereço a Rua Antônio de Albuquerque, 715, sala 11, Bairro Savassi, em Belo Horizonte/MG, ("Consultor Especializado"), visando assessorar o Fundo e o Administrador quanto aos potenciais investimentos ou desinvestimentos a serem realizados em relação aos bens integrantes do patrimônio do Fundo.

As Novas Cotas poderão ser admitidas (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para o Fundo ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente (i) à carta convite a ser disponibilizada no website da B3 e, consequentemente, ao Contrato de Distribuição; ou (ii) ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

**A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 20 DE junho DE 2024 SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/185, NOS TERMOS DA SEÇÃO II, DO CAPÍTULO IV DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**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.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 12 A 31 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.**

**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.**

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. AS NOVAS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.**

**EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS NOVAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 DESTES PROSPECTO.**

**ESTE PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO E DO DO COORDENADOR LÍDER E DA CVM, CONFORME SEÇÃO 5.1 DESTES PROSPECTO. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AO CONSULTOR ESPECIALIZADO, AO COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.**



ADMINISTRADOR E  
COORDENADOR LÍDER



CONSULTOR  
ESPECIALIZADO



A data deste Prospecto Definitivo é 21 de junho de 2024.

## ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1. Breve descrição da Oferta.....	2
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento .....	3
2.3. Identificação do público-alvo .....	3
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	3
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	4
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta .....	4
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	5
<b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....</b>	<b>8</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.....	9
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação aos 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.....	10
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 .....	10
<b>4. FATORES DE RISCO.....</b>	<b>11</b>
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....	12
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>32</b>
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo: .....	33
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>37</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; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses .....	38
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	39
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	39
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....	40
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>41</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	42

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	42
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....	43
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>45</b>
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	46
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	46
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	46
8.4. Regime de Distribuição .....	46
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	48
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado .....	48
8.7. Formador de Mercado .....	49
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável .....	49
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	49
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....</b>	<b>50</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 .....	51
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>52</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 .....	53
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>54</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
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados .....	58
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....</b>	<b>59</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. ....	60

<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....</b>	<b>61</b>
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso. ....	62
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.....	62
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>63</b>
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor. ....	64
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto. ....	64
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	65
14.4. 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.....	65
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.	65
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. ....	65
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>66</b>
<b>16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS .....</b>	<b>68</b>
16.1. Informações Adicionais sobre o Fundo .....	69
16.2. Publicidade da Oferta .....	74
16.3. Tributação .....	75
<b>ANEXO I – REGULAMENTO DO FUNDO (ITEM 13.1 DO ANEXO C DA RESOLUÇÃO CVM 160)</b>	
<b>ANEXO II – ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA</b>	
<b>ANEXO III - ESTUDO DE VIABILIDADE</b>	
<b>ANEXO IV – INFORME ANUAL DO FUNDO</b>	

---

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

---

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Novas Cotas da 12ª Emissão e terá as características abaixo descritas.

### 2.1. Breve descrição da Oferta

#### Fundo

O **RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento ("**Regulamento**"), constante do Anexo I deste Prospecto, pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, em especial (i) a Lei 8.668; e (ii) o Código de Administração de Recursos de Terceiros da ANBIMA, conforme alterado de tempos em tempos ("**Código ANBIMA**").

O Fundo é administrado e a carteira de investimentos da Classe é gerida pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**").

O Fundo conta, ainda, com os serviços de consultoria imobiliária especializada prestados pela **RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, inscrita no CNPJ 43.870.233/0001-58, com endereço a Rua Antônio de Albuquerque, 715, sala 11, Bairro Savassi, em Belo Horizonte/MG ("**Consultor Especializado**"), visando assessorar o Fundo e o Administrador quanto aos potenciais investimentos ou desinvestimentos a serem realizados em relação aos bens integrantes do patrimônio do Fundo.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, de acordo com a política de investimento definida abaixo, conforme orientação da Consultoria Especializada, primordialmente, por meio da aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, de forma direta ou indiretamente, inclusive, por meio de subscrição ou aquisição de ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos imobiliários, com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários do segmento logístico, em especial o desenvolvimento de galpões, podendo ocorrer o desenvolvimento de novos projetos ou a aquisição de imóveis com a necessidade de realização de reformas para posterior gestão imobiliária ativa de galpões logísticos, por meio de alienação ou locação por meio de contrato típico ou "atípico", ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("**Ativos-Alvo**").

#### Oferta

A presente oferta compreende a distribuição das cotas da 12ª (décima segunda) emissão do Fundo ("**Novas Cotas**", "**12ª Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente) sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Resolução CVM 160 e os termos e condições do Regulamento do Fundo. A Oferta foi registrada por meio do rito automático de distribuição previsto nos artigos 26, e 27 da Resolução CVM 160 em 21 de junho de 2024.

A Oferta é realizada no Brasil, sob a coordenação do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificado ("**Coordenador Líder**").

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado o Volume Mínimo da Oferta, nos termos da seção 2.6. deste Prospecto Definitivo na página 4 abaixo ("**Distribuição Parcial**").

Os termos e condições da 12ª Emissão e da Oferta foram aprovados pelos cotistas do Fundo ("**Cotistas**") mediante procedimento de consulta formal, conforme disciplinado pelo artigo 41 do Regulamento, encaminhado aos Cotistas no dia 28 de maio de 2024

e consolidado no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 13 de junho de 2024 ("**Assembleia de Aprovação**")

#### Prazo de Colocação

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 59, II, da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta ("**Prazo de Colocação**").

Caso a Oferta não seja cancelada, o Prazo de Colocação se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação de anúncio de encerramento da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**").

### **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 são de classe única; não resgatáveis; são nominativas e escriturais; e assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, sendo que as Novas Cotas terão direito ao pagamento de rendimentos do Fundo conforme Regulamento e em igualdade de condições com as demais Cotas já existentes, recebendo o mesmo valor por Cota das demais Cotas já existentes, de acordo com a seguinte dinâmica: à medida que o Fundo adquirir cada um dos Ativos Alvo e/ou realizar as operações previstas no documento que aprovou a emissão das Novas Cotas, as cotas já integralizadas até aquele momento serão convertidas e passarão a receber os rendimentos no segundo mês posterior à aquisição (se, por exemplo, o ativo for adquirido em janeiro, as cotas já integralizadas até a data da aquisição serão convertidas e passarão a receber os rendimentos em março), ficando sob a forma de recibo de subscrição até a data de conversão.

Cada Nova Cota da 12ª Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes. A cada Nova Cota da 12ª Emissão corresponderá a um voto nas Assembleias de Cotistas do Fundo.

### **2.3. Identificação do público-alvo**

A Oferta será destinada a investidores qualificados, assim definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores**" ou "**Investidores Qualificados**" e "**Resolução CVM 30**", respectivamente).

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

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

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 12 a 31 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à 12ª Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento do Fundo.

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

As Novas Cotas poderão ser admitidas (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário

exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”).

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3

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

Cada Cota, objeto da 12ª Emissão, tem preço de emissão equivalente a R\$ 172,58 (cento e setenta e dois reais e cinquenta e oito centavos) por Cota (“**Preço de Emissão**”).

Caso seja distribuído o Volume Total da Oferta, após dedução das comissões e das respectivas despesas, é estimado que o Custo Unitário de Distribuição será de R\$ 0,71 (setenta e um centavos) por Nova Cota, de forma que o Custo Unitário de Distribuição está contemplado no Preço de Emissão. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da 12ª Emissão.

Ainda, a Oferta não contará com taxa de distribuição primária das Novas Cotas.

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

O volume total da Oferta será de até R\$ 79.999.976,74 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e seis reais e setenta e quatro centavos), considerando o Preço de Emissão (“**Volume Total da Oferta**”), representado por até 463.553 (quatrocentas e sessenta e três mil, quinhentas e cinquenta e três) Novas Cotas.

No âmbito da Oferta, não haverá possibilidade de emissão de Novas Cotas objeto de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 17.383 (dezessete mil, trezentas e oitenta e três) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 2.999.958,14 (dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e oito reais e quatorze centavos), considerando o Preço de Emissão (“**Distribuição Parcial**” e “**Volume Mínimo da Oferta**”, respectivamente).

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores que desejarem subscrever Novas Cotas no Prazo de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação **(i)** do Volume Total da Oferta; ou **(ii)** de montante igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, conforme o caso.

Os Investidores que apresentarem seus Documentos de Aceitação ou Boletins de Subscrição antes da data do 1º Procedimento de Alocação e tiverem condicionado sua adesão na forma do item “(ii)” acima, poderão realizar a integralização das Cotas subscritas nas datas da 2ª Liquidação da Oferta, caso o Montante Mínimo não seja atingido no 1º Procedimento de Alocação.

Os Investidores que apresentarem seus Documentos de Aceitação ou Boletins de Subscrição antes da data do 2º Procedimento de Alocação e tiverem condicionado sua adesão na forma do item “(ii)” acima, poderão realizar a integralização das Cotas subscritas na data da 3ª Liquidação da Oferta, caso o Montante Mínimo não seja atingido no 2º Procedimento de Alocação.



Os Investidores que apresentarem seus Documentos de Aceitação ou Boletins de Subscrição antes da data do 3º Procedimento de Alocação e tiverem condicionado sua adesão na forma do item “(ii)” acima, poderão realizar a integralização das Cotas subscritas na data da 4ª Liquidação da Oferta, caso o Montante Mínimo não seja atingido no 3º Procedimento de Alocação.

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação ou Boletins de Subscrição automaticamente cancelados. Eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, do anúncio de retificação ou da data de revogação de aceitação à Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada) (“**Critérios de Restituição de Valores**”). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Volume Total da Oferta, mas acima do Volume Mínimo da Oferta, o Investidor que, no ato de subscrição, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do Artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Volume Total da Oferta, não terá o seu Documento de Aceitação acatado, e, conseqüentemente, será cancelado automaticamente. Caso determinado investidor já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento da Oferta. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

## **2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso**

A 12ª Emissão compreende o montante de até 463.553 (quatrocentas e sessenta e três mil, quinhentas e cinquenta e três) Novas Cotas.

### **2.7.1 Vedação à Colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas em caso de Excesso de Demanda**

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Volume Total da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Em conformidade com o inciso XII do Artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021 e do artigo 2º, inciso XVI da Resolução CVM 160, serão consideradas Pessoas Vinculadas para fins da Oferta: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Consultor Especializado ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** administradores ou controladores, diretos ou indiretos, do Coordenador Líder, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no

âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, ou por pessoas a elas vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas ("**Pessoas Vinculadas**").

A vedação mencionada no parágrafo anterior não se aplica caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior ao Volume Total da Oferta. Nesse caso, a colocação das Novas Cotas para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer o Volume Total da Oferta, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Novas Cotas por elas demandados.

**A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para maiores informações sobre a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas, recomendamos a leitura do fator de risco "Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta" na página 14 deste Prospecto.**

### **2.7.2 Subscrição e Integralização de Cotas**

Observado o disposto na Resolução CVM 160, na data indicada no Cronograma Indicativo da Oferta abaixo, iniciar-se-á, no âmbito da Oferta, o recebimento de pedidos de subscrição de Cotas ("**Documentos de Aceitação**"), inclusive os que sejam Pessoas Vinculadas, de forma a, ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento, definir o montante total da Oferta. O recebimento de Documentos de Aceitação, inclusive de Pessoas Vinculadas, ocorrerá ao longo do período de coleta de intenções de investimento descrito no Cronograma Indicativo da Oferta, podendo ter seu encerramento antecipado, a critério do Coordenador Líder, a depender do atingimento do Volume Mínimo da Oferta e mediante divulgação de fato relevante pelo Administrador ("**Período de Coleta de Intenções de Investimento**").

Caso o Volume Mínimo da Oferta seja atingido antes da data máxima de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, o Coordenador Líder poderá encerrar, a seu exclusivo critério, o Período de Coleta de Intenções de Investimento antes de tal data máxima. Quando do encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, o Administrador divulgará comunicado ao mercado informando sobre o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento e requerendo aos Investidores, que apresentaram Documentos de Aceitação, e/ou Boletins de Subscrição dentro do referido Período de Coleta de Intenções de Investimento e que ainda não tenham integralizado suas Cotas na respectiva data de liquidação da Oferta, para integralizarem as Cotas por eles subscritas, conforme resultado do respectivo Procedimento de Alocação, em até 3 (três) Dias Úteis.

A subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta será efetuada mediante assinatura, pelo Investidor, do Documento de Aceitação, e, ainda, do boletim de subscrição de Novas Cotas ("**Boletim de Subscrição**"), autenticado pelo Administrador, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Novas Cotas, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento.

O Boletim de Subscrição será acompanhado do termo de adesão e ciência de risco do Regulamento ("**Termo de Adesão ao Regulamento**"), mediante o qual o Investidor obrigará-se-á a integralizar o valor do capital subscrito nos termos e condições constantes no Boletim de Subscrição, observadas as penalidades dispostas no Regulamento em caso de inadimplemento pelo Investidor.

As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, nos termos dos respectivos Documentos de Aceitação e Boletins de Subscrição.

A integralização das Novas Cotas será realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, nas respectivas datas de liquidação, nos termos dos respectivos Documentos de Aceitação e Boletins de Subscrição.

As Novas Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão, na forma estabelecida nos respectivos Documentos de Aceitação e Boletins de Subscrição e de acordo com os procedimentos da B3. Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, o montante equivalente, no mínimo, à Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

### **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

Como resultado da Oferta, após o pagamento do comissionamento e dos demais custos da Oferta, conforme previsto no item 2.5 "Valor Nominal Unitário e Custo de Distribuição", na página 4 deste Prospecto, os recursos líquidos arrecadados com a integralização das Novas Cotas serão utilizados em cumprimento à Política de Investimentos do Fundo, mediante a aplicação em Ativos Alvo.

O Fundo tem o objetivo inicial aplicar seu patrimônio líquido para a aquisição de 2 (dois) imóveis localizados nas cidades de Quatro Barras/PR e Aparecida de Goiânia/GO ("Projetos"). Além disso, por dever de confidencialidade, não serão divulgados maiores detalhes acerca dos custos do Projetos.

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, somados aos investimentos dos seguintes ativos ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

- (i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis do segmento logístico;
- (ii) Cotas de outros FII;
- (iii) Certificados de recebíveis imobiliários;
- (iv) Letras hipotecárias;
- (v) Letras de crédito imobiliário; e
- (vi) Letras imobiliárias garantidas.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; (ii) Títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis ("Ativos Financeiros de Liquidez").

Adicionalmente, ainda que o Volume Total da Oferta não seja captado, em razão da possibilidade da Distribuição Parcial, todos os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão aplicados de acordo com a Política de Investimento do Fundo.

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

**NA DATA DESTA PROPOSTA DEFINITIVA, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUALQUER 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 CONSULTOR ESPECIALIZADO EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.**

O Fundo potencialmente poderá vir a adquirir os imóveis dos Projetos, por meio da aquisição da cessão de direitos aquisitivos dos referidos imóveis do Consultor Especializado e/ou suas partes relacionadas ou por meio da aquisição direta dos referidos imóveis dos Projetos.

**O FUNDO NÃO POSSUI RENTABILIDADE-ALVO, DE FORMA QUE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO NÃO BUSCA UM OBJETIVO DE RETORNO DETERMINADO. 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**

A potencial aquisição pelo Fundo dos imóveis objeto dos Projetos por meio da aquisição da cessão de direitos aquisitivos dos referidos imóveis do Consultor Especializado e/ou suas partes relacionadas é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34, I da Instrução nº 472 de 31 de outubro de 2008 ("**Instrução CVM 472**"), de modo que sua concretização foi previamente aprovada pelos Cotistas do Fundo por meio de Assembleia de Aprovação, nos termos do Regulamento.

**Para mais informações sobre os Projetos, veja o item 3.1 acima, na página 9 deste Prospecto.**

**Para maiores esclarecimentos sobre os riscos decorrentes das situações de Conflito de Interesses, vide os fatores de risco "Risco de Potencial Conflito de Interesses", "Risco Relacionado à Aquisição de Ativos em Conflito de Interesse" e "Risco Relacionado à Não Aquisição de Ativos em Conflito de Interesse", nas páginas 12 a 31 deste Prospecto.**

**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**

Na situação de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, o Administrador, conforme orientação do Consultor Especializado, procurará destinar os recursos para os Ativos Alvo de melhor característica operacional-financeira, visando auferir rendimentos e/ou ganhos de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Novas Cotas por meio do investimento. Ainda, o Administrador, conforme orientação do Consultor Especializado, se manterá atento às operações com melhores condições de prazo, liquidez e garantias.

**NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O ADMINISTRADOR, CONFORME ORIENTAÇÃO DO CONSULTOR ESPECIALIZADO, PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.**

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

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

*Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha 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 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, §4º, da Resolução CVM nº 160.*

#### 4.1. Riscos Relacionados à Oferta

##### 4.1.1. Riscos de Maior Materialidade

**Risco relacionado ao cancelamento da Oferta:** Caso, por algum motivo a Oferta venha a ser cancelada pela CVM ou pelo Administrador, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

**Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Volume Mínimo da Oferta:** No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas inicialmente ofertadas. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação.

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados. Para maiores informações, vide seção 7.3 "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" na página 42 deste Prospecto.

Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Volume Total da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir nos Ativos Alvo e nos Ativos Financeiros de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas nesta 12ª Emissão será inferior ao Volume Total da Oferta.

#### **Risco Relacionado à Aquisição de Ativos em Conflito de Interesse**

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial Conflito de Interesses entre



a Classe e o Administrador e/ou Consultor Especializado dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

#### **4.1.2. Riscos de Média Materialidade**

**Participação de 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 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto desta Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos da Resolução CVM 160.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover redução da liquidez das Novas Cotas (inclusive das Novas Cotas) no mercado secundário.

#### **Riscos Relacionados à Liquidação do Fundo**

Existem eventos que podem ensejar a liquidação do Fundo, conforme previsto no Regulamento e neste Prospecto Definitivo. Tendo isso em vista, na hipótese de liquidação do Fundo, os Cotistas receberão os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas podem não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada, até então, pelo Fundo. Ademais, ocorrendo a liquidação do Fundo, poderá não haver recursos imediatos suficientes para pagamento aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo ainda não ser exigível).

**Risco relacionado à aquisição de Imóveis onerados:** Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em Imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

**Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a integralização das Cotas e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações:** Conforme previsto neste Prospecto, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a sua integralização e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

**Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto:** Este Prospecto contém informações acerca do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e

publicações do setor. Não obstante, as estimativas deste Prospecto foram elaboradas pelo Administrador, conforme orientação do Consultor Especializado, e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. Ainda, em razão de não haver verificação independente das informações, estas podem apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo aos Cotistas. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Consultor Especializado 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. **A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NESTE PROSPECTO E NO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.**

**Risco do Estudo de Viabilidade:** As estimativas do Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido) foram elaboradas pelo Consultor Especializado e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Consultor Especializado e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor.

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

#### **4.1.3. Riscos de Baixa Materialidade**

**Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Coordenador Líder e o Administrador:** Considerando que a distribuição está sendo realizada pelo Administrador, poderá existir um conflito de interesses no exercício das atividades de administração do Fundo e na distribuição das Cotas, uma vez que a avaliação do Administrador sobre a qualidade dos serviços prestados no âmbito da Oferta, bem como a eventual decisão de rescisão do Contrato de Distribuição, poderão ficar prejudicadas.

**Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA:** A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que este Prospecto os demais documentos da Oferta não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM e ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

**Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta:** O processo de alocação das ordens de investimento apresentadas pelos Investidores por ordem de chegada poderá acarretar: (a) alocação parcial das ordens de investimento pelo Investidor, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor poderá ser atendido em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial por Investidor e, portanto, o último

Investidor poderá ter a sua ordem de investimento atendida parcialmente; ou (b) nenhuma alocação, conforme a ordem em que a ordem de investimento for recebida e processada.

## **4.2. Riscos Relacionados ao Fundo e às Cotas**

### **4.2.1. Riscos de Maior Materialidade**

#### **Riscos relativos ao setor imobiliário.**

O Fundo poderá investir em Ativos Alvo, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos:

**Riscos sistêmicos e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário:** O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária. Adicionalmente, a redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o preço dos imóveis, bem como dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência da exploração destes Imóveis. Ainda, o acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado. Tais fatores podem, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo.

**Risco imobiliário:** A eventual desvalorização dos Imóveis pode ser ocasionada por, mas não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento e/ou alterações legislativas que impactem diretamente a região dos Imóveis, seja possibilitando a maior oferta de Imóveis (que, por sua vez, poderá, deprimir os preços de venda no futuro) ou que, eventualmente, restrinjam os possíveis usos e ocupações dos Imóveis, limitando assim sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a região onde os Imóveis se encontrem, como, por exemplo, o crescimento desordenado de habitações informais ou locais/serviços potencialmente inconvenientes (boates, bares, entre outros), que resultem em mudanças na vizinhança, afetando a área de influência para o uso pretendido, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Imóveis, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos, como capacidade/viabilidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos Imóveis em que a indenização não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

**Risco de regularidade dos Imóveis:** O Fundo poderá adquirir indiretamente terrenos sem construção ou Imóveis que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. O Fundo, por meio dos prestadores de serviço, será responsável pela obtenção de todas as licenças devidas em relação às obras para garantir a sua regularidade. Referidos Imóveis somente poderão ser construídos e comercializados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção de licenças de obras e/ou da regularização dos referidos Imóveis poderá provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção na matrícula; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

**Risco relacionado à aquisição de Imóveis:** O Fundo poderá ser titular de Imóveis ou direitos relativos a Imóveis a partir do investimento em participação e sociedades que tenham objeto social que se enquadre à Política de Investimentos do Fundo. 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 de tais Imóveis. Podem, inclusive, existir questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis e problemas nas respectivas cadeias dominiais, inclusive decorrentes do fato de que parte dos Imóveis foi adquirido de pessoas politicamente expostas. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber, 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 a limitação do escopo da diligência, podem haver débitos dos antecessores na propriedade dos Imóveis que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou, ainda, irregularidades nos Imóveis, incluindo irregularidade capazes de afetar a sua titularidade, que não tenham sido identificadas ou sanadas, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos sobre o imóvel, ou acionista de sociedades proprietárias de tais Imóveis ou direitos sobre o imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo, direta ou indiretamente; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição de determinado imóvel, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo em qualquer destas hipóteses os resultados auferidos pelo Fundo poderiam ser afetados e, por sua vez, também os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

**Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel:** A rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus imóveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

**Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação:** Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, o que poderá fazer com que o Fundo não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de alugueis gerando despesas extraordinárias ao Fundo; e (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da lei do inquilinato, "nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a

fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;

**Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros de Liquidez e Ativos Alvo:** Os Ativos Financeiros de Liquidez e Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Financeiros e Ativos Alvo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Consultor Especializado de Ativos Alvo e/ou Imóveis que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Consultor Especializado poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

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

**Risco relacionado às garantias dos ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos ativos:** Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

**Risco de Outras Restrições de Utilização dos Imóveis pelo Poder Público:** Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais Imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Ainda, é possível que o Fundo venha a adquirir ou tenha adquirido Ativos Alvo que no passado eram do Poder Público, tendo sido transferidos aos particulares por meio de títulos aquisitivos que tenham estabelecido determinadas restrições à sua utilização, restrições essas que poderão ser conflitantes com a destinação a ser dada pelo Fundo aos Ativos Alvo, podendo ensejar questionamentos relacionados à sua titularidade e/ou à sua aquisição pelos antecessores do Fundo.

**Riscos ambientais:** Os Ativos Alvo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército);

falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos Imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais -, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de Imóveis:** O atraso ou a não conclusão das obras de Imóveis podem ser causados por diversos fatores exógenos ao Fundo, inclusive fatores climáticos, o que poderá afetar, por consequência, os prazos, termos e condições estimados para a exploração comercial de tais Imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas. Dentre tais fatores, ressalta-se o de contratação de terceiros (incorporadores, construtores e outros profissionais que se façam necessários) para execução das obras, que no decorrer do prazo poderão enfrentar problemas financeiros, societários, operacionais e/ou de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem igualmente causar a interrupção e/ou atraso das obras, bem como o aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de

pleno cumprimento de prazos e condições previamente acordados, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

**Risco de aumento dos custos das obras de empreendimentos imobiliários:**

O Fundo custeará as despesas para desenvolver, construir, expandir, reformar, de qualquer benfeitoria relacionada aos Imóveis. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos Imóveis. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos Imóveis para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos Imóveis.

**Risco de insucesso dos empreendimentos imobiliários:** O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de clientes para os empreendimentos imobiliários desenvolvidos nos Ativos Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas dos referidos empreendimentos. Adicionalmente, o insucesso dos empreendimentos imobiliários poderá acarretar custos adicionais – de manutenção e gestão imobiliária - ao Fundo, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

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

**Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior:** Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Alvo 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 referidos Ativos Alvo. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

**Risco de obtenção das licenças necessárias para a execução das obras nos Imóveis e/ou não renovação de licenças necessárias para o uso e ocupação dos Imóveis:** A não obtenção ou não renovação das licenças necessárias às obras, ao uso, ocupação e funcionamento dos Ativos Alvo pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos Imóveis. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados. Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos Ativos Alvo que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e existência de AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) válido atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção e prevenção de incêndios, serão regularmente obtidas e/ou mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes, podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Ativos Alvo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o impedimento à utilização e ocupação dos empreendimentos.

**Risco de exposição associados à venda de Imóveis:** A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens Imóveis em certas regiões, e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos Alvo do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas

podem tornar-se menos lucrativas, tendo o preço de venda uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Alvo que integram o seu patrimônio. Além disso, os Imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos imobiliários nos setores residencial e não residencial, comercial, hoteleiro ou multiuso (misto), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

**Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Imóveis:** Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de venda de bens Imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento dos valores de venda destes Imóveis. Se os Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Alvo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

**Risco de revisão ou rescisão dos contratos de arrendamento ou locação:** O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos Imóveis que sejam alugados (e, eventualmente, arrendados), cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis (ou arrendamentos, caso aplicável) seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação (e de arrendamento, caso sejam celebrados), poderão ser rescindidos, inadimplidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos do Fundo.

**Riscos de despesas extraordinárias:** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos Alvo, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis; (ii) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (iii) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, conforme aplicável; e (iv) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (v) despesas decorrentes da cobrança de alugueis em atraso e ações de despejo e/ou, revisionais, se for o caso. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

**Risco de sinistro e de desastres naturais:** A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, tempestades ou inundações, pode causar danos aos Ativos Alvo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo os Ativos Alvo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.



**Riscos tributários:** As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; bem como (iv) diferentes interpretações e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados antecipadamente. Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos do artigo 16-A da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Não haverá, contudo, referida retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos Financeiros de Liquidez: (i) letras hipotecárias; (ii) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Além disso, há a possibilidade de o Fundo não conseguir cumprir os requisitos ou manter as características descritas no artigo 3º, inciso III da Lei nº 11.033/04, que prevê isenção do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual para Cotistas pessoas físicas, nos termos da legislação vigente, caso (i) o Fundo tenha, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) o Cotista não deve deter 10% (dez por cento) ou mais do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, os Cotistas pessoas físicas não serão elegíveis à isenção e estarão, potencialmente, sujeitos ao IRRF de 20% nas distribuições realizadas pelo Fundo.

Por fim, importante mencionar que existem discussões em andamento no Congresso Nacional objetivando alterar a legislação tributária, inclusive quanto às regras de tributação de investimentos nos mercados financeiro e de capitais brasileiro. Por exemplo, recentemente, o Governo publicou a Medida Provisória nº 1.184, de 28 de agosto de 2023 ("MP 1184"), que pretende alterar certas regras tributárias aplicáveis a investimentos nos mercados financeiros e de capitais. Dentre outras alterações, a redação inicial da MP 1184 pretende alterar os requisitos para fruição da isenção de Imposto de Renda aplicável aos Cotistas pessoas físicas, no sentido de (i) aumentar de 50 (cinquenta) para 500 (quinhentos) o número de cotistas mínimo no Fundo; e (ii) alterar a redação atual de que as cotas precisam ser "admitidas" à negociação, para dispor que precisam ser "efetivamente" negociadas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Note que a MP 1184 tem vigência imediata, mas, de modo geral, a eficácia de suas disposições foi postergada para 01 de janeiro de 2024. As medidas provisórias se sujeitam a processos legislativos específicos, e o Congresso Nacional deverá avaliar e votar as proposições para sua posterior e eventual conversão em lei, sendo possível promover alterações na redação inicialmente proposta pelo Governo Federal. Será importante, portanto, acompanhar a evolução da MP 1184 e de outros projetos de lei em discussão no Congresso Nacional e que poderão impactar a rentabilidade e ganhos decorrentes de investimentos no Fundo.

**Risco de alteração das regras tributárias aplicáveis ao Fundo (artigo 2º da Lei nº 9.779/99):** Regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao Imposto de Renda, desde que o Fundo não 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% das Quotas. O fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% das cotas

emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (e.g., IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS). Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos e rendimentos de seus Cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

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

**Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros:** Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos Ativos Alvo e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência das construções, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, incluindo processos trabalhistas. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os Imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

**Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real:** Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Alvo sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames previamente à aquisição dos respectivos Ativos Alvo pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade.

**Riscos de aumento de custos de construção:** O Fundo custeará as despesas para desenvolver, construir, expandir, reformar, de qualquer benfeitoria relacionada a cada um dos Imóveis que venham a compor, direta ou indiretamente, o Patrimônio do Fundo na proporção de sua participação nos respectivos ativos. Assim, o Fundo poderá, de forma direta ou indireta, contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais para que os empreendimentos imobiliários sejam concluídos, o que poderá ser repassado aos Cotistas na forma de novas emissões de Cotas pelo Fundo.

**Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis, o que poderá dificultar a capacidade de alienar os Imóveis ou renovar os arrendamentos:** O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis nos quais o Fundo investe indiretamente poderá impactar a capacidade de alienação, arrendamento (ou renovação dos arrendamentos) de espaços de tais Imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses

resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

**Risco de não contratação de seguro patrimonial, de engenharia e de responsabilidade civil:** Em caso de não contratação de seguro pelos eventuais locatários ou empreiteiros de obras dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais Ativos Alvo, por força de decisões judiciais. No evento de sinistros durante a implementação de obras, com sua eventual paralisação, os prazos para entrega podem ser adversamente afetados. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

**Risco do processo de aquisição dos Ativos Alvo:** A aquisição dos Ativos Alvo é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais Ativos Alvo, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Alvo (incluindo decorrentes de demandas de terceiros), bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Alvo poderá ser adversamente afetado e, por sua vez, também a rentabilidade do Fundo.

#### **4.2.2. Riscos de Média Materialidade**

**Risco relacionado à destituição sem Justa Causa do Consultor Especializado:** Nos termos do Regulamento, na hipótese de os Cotistas deliberarem pela destituição ou substituição do Consultor Especializado sem Justa Causa, fica estabelecido que será devido o Consultor Especializado a Taxa de Desinvestimento. Caso a destituição do Consultor Especializado sem Justa Causa seja aprovada em Assembleia de Cotistas, os cotistas poderão ser afetados negativamente, tendo em vista que permanecerão obrigados a arcar com o pagamento da Taxa de Desinvestimento, bem como pela contratação de eventual novo consultor especializado. Neste cenário, o Fundo pode ter dificuldades em encontrar um consultor especializado substituto para assumir as atividades de consultoria do Fundo, o que pode impactar adversamente a execução da Política de Investimentos do Fundo.

**Risco de Substituição do Consultor Especializado:** A substituição do Consultor Especializado pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Consultor Especializado e de suas equipes, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Consultor Especializado pode fazer com que o novo Consultor Especializado, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

**Risco de Potencial Conflito de Interesses:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Especializado, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31, inciso IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**Riscos relacionados aos eventuais passivos e débitos nos Ativos Alvo existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo:** Caso existam débitos (inclusive débitos de IPTU), processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor

de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais ou extrajudiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos Ativos Alvo.

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

#### **4.2.3. Riscos de Menor Materialidade**

##### **Riscos de mercado**

**Fatores macroeconômicos relevantes:** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores em geral aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de Imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, parcial ou total, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo. Não será devido pelo Fundo e/ou

e/ou pelo Consultor Especializado ou por qualquer pessoa, incluindo os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças:** O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos Imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

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

**Riscos de mercado nacional:** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no

exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e a Gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**Riscos Regulatórios:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados de atuação do Fundo, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

**Risco de crédito:** Consiste no risco de os clientes dos empreendimentos imobiliários indiretamente desenvolvidos pelo Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento. Eventos que afetem as condições financeiras de tais clientes, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos ao Fundo. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros de Liquidez do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Riscos relacionados à liquidez:** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

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

**Riscos de alterações nas práticas contábeis:** As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

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

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

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

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

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

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

**Risco de Mercado e de Flutuações no valor dos Ativos Alvo do Fundo:** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos. A queda dos preços dos Ativos Alvo da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Alvo, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas e, conseqüentemente, os Cotistas.

**Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo poderá investir em um único Imóvel ou em poucos Imóveis de forma a concentrar o risco da carteira. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.



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

**Risco de indisponibilidade de caixa e de novas emissões e diluição:** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações e já tenha se utilizado de todo o montante do Capital Autorizado, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Não obstante a hipótese de indisponibilidade de caixa, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas (observado o Capital Autorizado), em que o exercício do direito de preferência pelos Cotistas dependerá da disponibilidade de recursos por parte do referido Cotista. Caso novas Cotas sejam emitidas (por aprovação em Assembleia Geral e/ou a partir do Capital Autorizado) pelo Fundo e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

**Risco operacional:** Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador, conforme orientação do Consultor Especializado. Portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração e gestão adequadas, a qual estará sujeita a riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

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

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NESTE PROSPECTO 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.**

**A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento do Fundo:** O investimento nas Cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá preponderantemente da exploração e alienação de Ativos Alvo pelo Fundo. Nesse caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente do sucesso dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos nos Imóveis indiretamente detidos pelo Fundo. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

**Risco de governança e de concentração e pulverização:** Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Consultor Especializado; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou o Consultor Especializado; (c) empresas ligadas a Administrador e/ou o Consultor Especializado, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "f", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista.

Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo potencial Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de Assembleia de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. Nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

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

**Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento:** O Administrador, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, conforme orientação do Consultor Especializado, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários similares aos investidos pelo Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Administrador, conforme orientação do Consultor Especializado, acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

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

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

**Risco de discricionariedade de investimento pelo Administrador:** O Administrador, conforme orientação do Consultor Especializado, será o responsável pela implementação da política de investimentos do Fundo, podendo, para tanto, adquirir indiretamente (por meio do Fundo), a propriedade de Imóveis ou qualquer direito real sobre estes Imóveis, ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo direito de superfície, usufruto e domínio útil. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo – bem como dos Ativos Financeiros de Liquidez – pelo Administrador, conforme orientação do Consultor Especializado.

**Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo:** Apesar de a carteira do Fundo vir a ser constituída, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade

direta sobre qualquer dos ativos do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

**Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Especializado, do Coordenador Líder ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Consultor Especializado, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As perdas patrimoniais eventualmente incorridas pelo Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

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

**Risco de decisões judiciais desfavoráveis:** O Fundo poderá compor o polo passivo em ações judiciais. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Ainda, caso o Fundo venha a compor o polo passivo em tais ações judiciais, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo.

**A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO 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.**

## **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 (“**Cronograma Estimativo da Oferta**”):

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Evento</b>	<b>Data</b>
<b>1</b>	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Prospecto Definitivo e da Lâmina Divulgação do Anúncio de Início	21/06/2024
<b>2</b>	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	01/07/2024
<b>3</b>	Data máxima do 1º Procedimento de Alocação	23/07/2024
<b>4</b>	Data máxima da 1ª Liquidação da Oferta	31/07/2024
<b>5</b>	Data máxima do 2º Procedimento de Alocação	23/08/2024
<b>6</b>	Data máxima da 2ª Liquidação da Oferta	02/09/2024
<b>7</b>	Data máxima do 3º Procedimento de Alocação	25/09/2024
<b>8</b>	Data máxima da 3ª Liquidação da Oferta	03/10/2024
<b>9</b>	Data máxima de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/10/2024
<b>10</b>	Data máxima do 4º Procedimento de Alocação	29/10/2024
<b>11</b>	Data máxima da 4ª Liquidação da Oferta	06/11/2024
<b>12</b>	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	17/12/2024

**As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio (incluindo as datas de realização dos procedimentos de alocação e liquidações da Oferta), a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X 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 do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, 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.

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 70 E 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".**

O Prospecto, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativos à Oferta foram e serão divulgados, até o encerramento da Oferta, exclusivamente, nas Páginas na rede mundial de computadores do Administrador, da CVM e da B3:

- (i) **Administrador e Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website selecionar "Fundos", depois pesquisar pelo CNPJ e então localizar o documento desejado).
- (ii) **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 de Distribuição", clicar em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160", preencher o campo "Emissor" com "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, clicar no documento desejado).
- (iii) **B3:** [https://www.b3.com.br/pt\\_br/institucional](https://www.b3.com.br/pt_br/institucional) (neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "Ofertas Públicas de Renda Variável" e selecionar "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "Prospectos de Fundos de Investimento", para acessar o "Prospecto Definitivo"; ou selecionar "Publicação de Ofertas Públicas" e, então, buscar pelo "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II" para acessar "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Lâmina" ou na opção desejada).
- (iv) **Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website em "Principais Consultas", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado).

**(v) Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

**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.**

#### Subscrição e Integralização de Novas Cotas

A subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta será efetuada mediante assinatura, pelo Investidor, do Documento de Aceitação ou formalização por meio de ordem de investimento, conforme o caso, e, ainda, do Boletim de Subscrição, autenticado pelo Administrador, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Novas Cotas, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento.

As Novas Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas durante o Prazo de Colocação, conforme estipulado no item 5 "Cronograma Estimado da Oferta" deste Prospecto.

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão formalizar os Documentos de Aceitação, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), se desejam condicionar sua adesão a Oferta, e apresentá-lo ao Coordenador Líder. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Novas Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e (d) que é um Investidor Qualificado, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM 30; e (e) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

As Novas Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão, nas respectivas datas de liquidação, na forma estabelecida nos respectivos Documentos de Aceitação e Boletins de Subscrição, e de acordo com os procedimentos da B3. Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, o montante equivalente, no mínimo, à Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

#### Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Novas Cotas, caso findo o Prazo de Colocação das Novas Cotas e tenham sido subscritas e integralizadas Novas Cotas, conforme aplicável, em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e serão devolvidos, se aplicável, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta, com base nos Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até às 16h (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelo Coordenador Líder a respeito da

suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, serão devolvidos, se aplicável, os valores integralizados, conforme aplicável, com base nos Critérios de Restituição de Valores.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160; todos os atos de aceitação anteriores ou posteriores serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos investidores acerca do cancelamento ou revogação da Oferta, observadas as disposições da Resolução CVM 160, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos, eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, do anúncio de retificação ou da data de revogação de aceitação à Oferta, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.



## **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; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses**

As cotas da 12ª (décima segunda) emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 29 de setembro de 2021.

A tabela abaixo indica a cotação das Cotas do Fundo negociadas para os períodos indicados:

<b>Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 30/04/2024)</b>			
<b>Valor de negociação por Cota (em R\$)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>	<b>Médio</b>
<b>2024<sup>1</sup></b>	R\$ 125,91	R\$ 164,10	R\$ 151,66
<b>2023</b>	R\$ 125,00	R\$ 163,70	R\$ 147,65
<b>2022</b>	R\$ 137,62	R\$ 158,00	R\$ 146,68
<b>2021</b>	R\$ 120,50	R\$ 158,50	R\$ 144,77
<b>2020</b>	N/A	NA	NA

<sup>1</sup>Até 30 de abril de 2024.

<b>Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 30/04/2024)</b>			
<b>Valor de negociação por Cota (em R\$)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>	<b>Médio</b>
<b>1º tri 2024</b>	R\$ 143,00	R\$ 164,10	R\$ 152,06
<b>4º tri 2023</b>	R\$ 134,35	R\$ 150,00	R\$ 143,80
<b>3º tri 2023</b>	R\$ 138,00	R\$ 163,50	R\$ 150,71
<b>2º tri 2023</b>	R\$ 143,05	R\$ 158,00	R\$ 148,87
<b>1º tri 2023</b>	R\$ 141,00	R\$ 150,00	R\$ 147,97
<b>4º tri 2022</b>	R\$ 142,99	R\$ 145,87	R\$ 144,31
<b>3º tri 2022</b>	R\$ 137,62	R\$ 153,00	R\$ 125,35
<b>2º tri 2022</b>	R\$ 143,05	R\$ 158,00	R\$ 148,86
<b>1º tri 2022</b>	R\$ 141,00	R\$ 150,00	R\$ 147,97

<b>Cotações Mensais – Últimos Seis Meses (até 30/04/2024)</b>			
<b>Valor de negociação por Cota (em R\$)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>	<b>Médio</b>
<b>abr/24</b>	R\$ 125,91	R\$ 1555	R\$ 150,54
<b>mar/24</b>	R\$ 150,00	R\$ 155,00	R\$ 153,50
<b>fev/24</b>	R\$ 155,00	R\$ 164,10	R\$ 161,05
<b>jan/24</b>	R\$ 143,00	R\$ 143,00	R\$ 143,00

<b>dez/23</b>	R\$ 135,00	R\$ 150,00	R\$ 142,63
<b>nov/23</b>	R\$ 134,35	R\$ 150,00	R\$ 143,06

(1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota

(2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período

(3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota

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

Não haverá direito de preferência no âmbito da Oferta, em razão dos Cotistas do Fundo terem renunciado ao direito de preferência.

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

### Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta

#### Cenário 1

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas, é a seguinte:

<b>Quantidade e de Novas Cotas emitidas</b>	<b>Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta</b>	<b>Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)</b>	<b>Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)</b>
463.553	4.012.049	R\$ 642.930.481,43	R\$ 160,25

*\*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de abril de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta.*

#### Cenário 2

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da Volume Mínimo da Oferta, é a seguinte:

<b>Quantidade e de Novas Cotas emitidas</b>	<b>Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta</b>	<b>Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)</b>	<b>Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)</b>
17.383	3.565.879	R\$ 565.930.462,83	R\$ 158,71

*\*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de abril de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta.*

### Diluição Econômica Imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas

Não há diluição econômica dos Cotistas que não subscreverem as Cotas ofertadas no âmbito da Oferta, uma vez que o Preço de Emissão das Novas Cotas está acima que o valor patrimonial das cotas do Fundo.

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

Nos termos do artigo 18, §2º, inciso I do Regulamento, o Preço de Emissão das Novas Cotas foi O Preço de Emissão e Integralização foi estabelecido considerando estimativas de rentabilidade do Fundo.

## **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**

A transferência de Novas Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

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

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

O investimento nas Novas Cotas representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de suas cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. **Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 12 a 31 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 12ª EMISSÃO, NA OFERTA E/OU NAS NOVAS COTAS; E QUE (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE ESSES TEREM SUAS NOVAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES.**

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

### **7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor**

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

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da oferta para melhorá-la em favor dos investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

**EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES.**

Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme definido nesse Prospecto).

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver 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 (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. **EM CASO DE**

**SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPensa E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definido no item "Condições Suspensivas" da Seção "Contrato de Distribuição" deste Prospecto Definitivo), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.



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

---

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

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

#### Condições do Contrato de Distribuição da 12ª Emissão

A Oferta está submetida às Condições Precedentes (conforme abaixo definido) do "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – BRL Prop I" ("**Contrato de Distribuição**"), conforme descritas na Seção 11.1, nas páginas 55 a 58 deste Prospecto Definitivo.

Será admitida a Distribuição Parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta. Dessa forma, a Oferta está condicionada à obtenção do Volume Mínimo da Oferta.

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

A Oferta é destinada aos Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 30.

### **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 12ª Emissão e da Oferta foram aprovados pelos cotistas do Fundo ("**Cotistas**") mediante procedimento de consulta formal, conforme disciplinado pelo artigo 41 do Regulamento, encaminhado aos Cotistas no dia 28 de maio de 2024 e consolidado no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 13 de junho de 2024 ("**Assembleia de Aprovação**")

### **8.4. Regime de Distribuição**

#### Regime de Distribuição das Novas Cotas

Distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços, a ser realizada pelo Coordenador Líder, tendo por base o plano de distribuição, conforme artigo 49 da Resolução CVM 160, elaborado pelo Coordenador Líder, nos termos deste Prospecto.

O Coordenador Líder poderá sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para o Fundo ("**Participantes Especiais**", e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**"). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente (i) à carta convite a ser disponibilizada no website da B3 e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição; ou (ii) ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

#### Plano de Distribuição da Oferta

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição pública das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, devendo assegurar: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem partes relacionadas, em detrimento de partes não relacionadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto Definitivo, (iii) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (iv) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta, e (v) nos termos do artigo 79, §3º, da Resolução CVM 160, que os representantes do Coordenador Líder receba previamente exemplares dos Documentos da Oferta para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das Novas Cotas conforme plano de distribuição fixado nos seguintes termos ("**Plano de Distribuição**"):

- (i) a Oferta é destinada a Investidores Qualificados;
- (ii) após a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início, a Oferta esteve a mercado e poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**");
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser apresentados à CVM, em até 1 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) durante do Período de Coleta de Intenções de Investimento, previsto no cronograma indicativo da Oferta, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação, observado a Aplicação Mínima Inicial;
- (v) os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Documento de Aceitação ser cancelado pelo Coordenador Líder;
- (vi) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta, observadas as exceções dispostas na Resolução CVM 160, não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160;
- (vii) o Coordenador Líder da Oferta será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (viii) uma vez atingido o Volume Mínimo ou qualquer montante entre o Volume Mínimo e o Volume Total da Oferta, os Ofertantes poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento;
- (ix) serão realizados procedimentos de alocação de ordens no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160 ("**Procedimento de Alocação**"), observado o disposto nos itens acima com relação à colocação da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido, bem como a alocação das ordens de investimento entre os Investidores. Caso seja verificada sobra de Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Cotas remanescentes discricionariamente;
- (x) Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xii) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data de cada data de Procedimento de Alocação, a quantidade de Cotas alocadas (ajustada, se for o caso em decorrência do respectivo Procedimento de Alocação descrito acima e o valor do respectivo investimento, considerando o Preço de Emissão, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Documento de Aceitação) serão informados a cada Investidor pelo

Coordenador Líder, por meio do seu respectivo endereço eletrônico indicado no Documento de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência;

- (xiii) em cada data de Liquidação, cada um dos Investidores que tenha formalizado o Documento de Aceitação e Boletim de Subscrição deverá efetuar o pagamento, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (xii) acima, de acordo com os procedimentos da B3, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Documento de Aceitação automaticamente cancelado, observada a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador em caso de falha na integralização por parte dos Investidores;
- (xiv) em cada data de Liquidação, as Cotas serão entregues, por meio da B3, ao Investidor que tenha realizado Documento de Aceitação, conforme alocação feita pelo Coordenador Líder, desde que tenha efetuado o pagamento previsto no inciso (xiii) acima; e
- (xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos dos artigos 13 e 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

A distribuição pública primária das Cotas terá início na data de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160. O Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dentro do Período de Colocação.

Após iniciado o Prazo de Colocação, o Coordenador Líder: **(i)** verificará, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, a demanda pelas Cotas e o recebimento dos Documentos de Aceitação dos Investidores, observada a Aplicação Mínima Inicial, para conferir se: (a) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; (b) o Volume Total da Oferta foi atingido; bem como se as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados; e **(ii)** conduzirão os respectivos procedimentos para alocação das Cotas entre os Investidores.

Os Procedimentos de Alocação seguirão os critérios previstos neste Prospecto.

A liquidação física e financeira será realizada de acordo com os Documentos de Aceitação e Boletins de Subscrição, observados os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados.

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

Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento ou de determinação do preço da Oferta, que foi fixado nos termos descritos neste Prospecto.

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

As Novas Cotas poderão ser admitidas (i) distribuição e liquidação no mercado primário no DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.

### **8.7. Formador de Mercado**

O Coordenador Líder recomendou 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 Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada, 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 tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

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

Não será firmado contrato de estabilização do preço das Cotas no âmbito da Oferta.

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

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 1 (uma) Cota, equivalente a R\$ 172,58 (cento e setenta e dois reais e cinquenta e oito centavos) por Investidor, com base no Preço de Emissão ("**Aplicação Mínima Inicial**").

## **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 Consultor Especializado para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM 160 consta devidamente assinado pelo Consultor Especializado no Anexo IV deste Prospecto Definitivo a partir da página 70 deste Prospecto Definitivo (“**Estudo de Viabilidade**”).

**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.**

## **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**

#### **Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder com o Consultor Especializado**

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

O Administrador, o Coordenador Líder e o Consultor Especializado não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo. Não obstante, o Administrador, Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Consultor Especializado, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo o Consultor Especializado vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução de suas atividades, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, o Consultor Especializado presta os serviços de consultoria especializada a 4 (quatro) fundos de investimento imobiliário sob administração do Administrador, que somam patrimônio líquido agregado no valor de R\$ 787.989.778,11 (setecentos e oitenta e sete milhões, novecentos e oitenta e nove mi, setecentos e setenta e oito reais e onze centavos).

#### **Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE AS PARTES, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES" NA PÁGINA 24 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

## **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 Distribuição, o Fundo contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

### Condições do Contrato de Distribuição da 12ª Emissão

O cumprimento, pelo Coordenador Líder, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição está inteiramente condicionado, mas não limitado, ao cumprimento e à integral satisfação, cumulativamente, das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a liquidação da Oferta ("**Condições Precedentes**"), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos Documentos da Oferta (conforme definido abaixo):

- (i) obtenção pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Consultor Especializado de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios que sejam consideradas necessárias à celebração, validade, boa ordem, transparência, eficácia e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos neste Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta (conforme definido abaixo). As aprovações descritas acima deverão estar válidas até a última data de integralização das Cotas objeto da Oferta;
- (ii) obtenção, pela Administradora, do registro para colocação e negociação das Cotas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), conforme o caso;
- (iii) o Fundo e a Oferta deverão estar em conformidade com as regras da Instrução CVM 472, da Resolução CVM 160 e do Código ART;
- (iv) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à celebração, validade, eficácia, exigibilidade, liquidação e publicidade de todos os negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, incluindo, mas não limitado aos documentos relacionados ao Fundo e necessários à realização da emissão das Cotas e da Oferta ("**Documentos da Oferta**"), os quais conterão todas as condições aqui previstas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;
- (v) fornecimento, em tempo hábil, pelo Consultor Especializado ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (vi) consistência, veracidade, suficiência, precisão e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelo Administrador e pelo Consultor Especializado constantes dos Documentos da Oferta, sendo que o Administrador e o Consultor Especializado serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência, precisão e atualidade das informações fornecidas por eles no âmbito do Contrato de Distribuição e da Oferta, sob pena do pagamento de indenização, nos termos da Cláusula 9 do Contrato de Distribuição;
- (vii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que, justificadamente, resulte em alteração relevante ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder e que impacte de forma relevante e negativa a Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que, de forma razoável e justificada, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (viii) manutenção do registro de funcionamento do Fundo junto à CVM;

- (ix) verificação de que o Administrador e o Consultor Especializado, e suas respectivas afiliadas e/ou demais empresas dos seus grupos econômicos, estão adimplentes com todas as obrigações pecuniárias assumidas junto ao Coordenador Líder e/ou suas afiliadas, nos termos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (x) aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, comitê de produtos e operacional, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização;
- (xi) não ocorrência de descumprimento das obrigações do Administrador e do Consultor Especializado previstas no Contrato de Distribuição;
- (xii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, do processo de Due Diligence, nos termos do Contrato de Distribuição, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais brasileiro em operações similares;
- (xiii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que conferem ao Administrador e ao Consultor Especializado, às suas afiliadas e ao Fundo condição fundamental de funcionamento;
- (xiv) sujeito às limitações legais e regulamentares aplicáveis, notadamente aquelas previstas na Resolução CVM 160, existência de total liberdade, por parte do Coordenador Líder, para divulgação da Oferta, bem como das informações relativas à Administradora e o Consultor Especializado relevantes para a Oferta, por qualquer meio;
- (xv) aceitação, por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pelo Fundo, conforme o caso, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos aqui apresentados;
- (xvi) não ocorrência, em relação ao Consultor Especializado e/ou o Administrador, ou a qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, de (a) liquidação, dissolução, intervenção, regime de administração especial temporária (“**RAET**”) ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência apresentado por tais sociedades, intervenção ou RAET, conforme aplicável; (c) pedido de falência, intervenção ou RAET, conforme aplicável, formulado por terceiros em face de quaisquer de tais sociedades e não devidamente elidido antes da Data de Início da Oferta; (d) propositura por quaisquer de tais sociedades de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso por qualquer de tais sociedades, em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xvii) encaminhamento, pelos Assessores Legais, até 3 (três) Dias Úteis antes da data da primeira integralização de Cotas, das redações preliminares de seus respectivos pareceres jurídicos (“**Legal Opinions**”) que deverão ser emitidos atestando a adequação jurídica da documentação do Fundo e da Oferta, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis;
- (xviii) encaminhamento, pelos Assessores Legais, e aceitação pelo Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes da data da primeira integralização de Cotas, das Legal Opinions mencionadas no item (xvii) acima devidamente assinadas;
- (xix) cumprimento, pela Administradora e pelo Consultor Especializado, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, a observância das regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- (xx) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Administrador e do Consultor Especializado, assim como de suas controladoras e controladas, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xxi) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública ou de lavagem de dinheiro, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act, conforme aplicável ("**Leis Anticorrupção**"), pelas Partes, por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

(xxii) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pelo Administrador e pelo Consultor Especializado, atestando que, na Data de Início da Oferta e na data de celebração da referida declaração, todas informações prestadas aos Investidores, bem como as declarações feitas pelo Administrador e pelo Consultor Especializado, constantes nos Documentos da Oferta, são verdadeiras, corretas, suficientes, precisas, atuais e consistentes;

(xxiii) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pelo Administrador e pelo Consultor Especializado, ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessário para a exploração de suas respectivas atividades principais;

(xxiv) que os documentos apresentados pelo Administrador pelo Consultor Especializado e/ou por suas afiliadas não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o que for estabelecido nos Documentos da Oferta;

(xxv) não terem ocorrido alterações relevantes na legislação e regulamentação em vigor relativas às Cotas que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores Qualificados;

(xxvi) recolhimento pelo Consultor Especializado, em nome do Fundo, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro dos Documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando a, taxa de fiscalização da CVM;

(xxvii) rigoroso cumprimento pelas Partes da legislação ambiental e trabalhista em vigor, 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. As Partes obrigam-se, ainda, a exigir que suas afiliadas procedam, 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) o Coordenador Líder aprove a estrutura final da Oferta, observado que o Fundo e a Oferta tenham sido estruturadas de forma a não simular a existência de negócios e/ou operações para auferir benefícios fiscais e tributários;

(xxix) existência, a ser determinada a critério do Coordenador Líder, de forma devidamente justificada, de condições favoráveis de mercado para a implementação e finalização da Oferta;

(xxx) divulgação de informações do Fundo, necessárias à preparação de toda a documentação legal, em forma e substância satisfatórias à ANBIMA, nos termos dos códigos da ANBIMA aplicáveis, assim como satisfatórias ao Coordenador Líder; e

(xxxi) aceitação, pela Administradora e pelo Consultor Especializado de eventuais alterações dos termos e condições do presente Contrato de Distribuição, no caso de ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 15 abaixo, se aplicável.

#### Remuneração do Coordenador Líder

Pela prestação e execução dos serviços referentes à coordenação e distribuição da Oferta estabelecidos no presente Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder receberá comissão de coordenação, estruturação e distribuição no valor de 0,10% (dez centésimos por cento) flat sobre o montante de cotas efetivamente subscrito e

integralizado, observado o pagamento mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil) ao Coordenador Líder

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

### **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo,

CEP 22250-040 – Rio de Janeiro/RJ

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

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo, conforme previsto na tabela abaixo.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em razão de Distribuição Parcial.

<b>Custos Indicativos da Oferta<sup>(1)</sup></b>	<b>Base R\$</b>	<b>% em relação à Emissão</b>	<b>Valor por Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao Valor Unitário da Cota</b>
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 79.999,97	0,10%	R\$ 0,17	0,10%
Comissão de Distribuição <sup>(3)</sup>	R\$ 250.000,00	0,31%	R\$ 0,54	0,31%
Assessores Legais	R\$ 110.000,00	0,14%	R\$ 0,24	0,14%
CVM - Taxa de Registro	R\$ 24.000,00	0,03%	R\$ 0,05	0,03%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	R\$ 15.200,12	0,02%	R\$ 0,03	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	R\$ 45.600,43	0,06%	R\$ 0,10	0,06%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	R\$ 27.999,99	0,03%	R\$ 0,06	0,03%
Custos de Marketing e Outros Custos <sup>(2)</sup>	R\$ 50.000,00	0,06%	R\$ 0,11	0,06%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 602.800,51</b>	<b>0,75%</b>	<b>R\$ 1,30</b>	<b>0,75%</b>

(1) Valores aproximados, considerando a distribuição do Volume Total da Oferta. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

(2) Incluídos os custos estimados com *marketing*, *roadshow*, impressões, dentre outros, incluindo custos de cartório.

(3) A Comissão de Distribuição será arcada diretamente pelo Consultor Especializado e não integrará o Custo Unitário de Distribuição da Oferta.

Os valores da tabela consideram o Volume Total da Oferta.

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

## **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.**

Na data deste Prospecto, o Fundo encontra-se devidamente registrado junto à CVM.

Não obstante, o Fundo se compromete a divulgar as eventuais informações referentes a ativos que possam vir a ser adquiridos com os recursos da Oferta, caso seja identificado algum ativo de emissão de emissor não registrado perante a CVM no qual possa haver investimento preponderante com os recursos da Oferta.



**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 Definitivo como anexos.

#### **Anexo I – Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM 160)**

#### **Anexo II – Ato de Aprovação**

#### **Anexo III - Estudo de Viabilidade**

#### **Anexo IV – Informe Anual do Fundo**

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" e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BRL PROP II". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível). Adicionalmente, o histórico de performance do Fundo, quando disponível, eventuais informações adicionais sobre o Fundo e o envio de eventuais reclamações e/ou sugestões sobre o Fundo, poderão ser obtidas e realizadas por meio do site: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

#### **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.**

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte *Website*:

#### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento", buscar por "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BRL PROP II", acessar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BRL PROP II", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras", o respectivo "Informe Mensal", o respectivo "Informe Trimestral" e o respectivo "Informe Anual");

## **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.

<b>Administrador</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040   Rio de Janeiro - RJ At.: Rodrigo Ferrari Telefone: 11 3383 9670 E-mail: <a href="mailto:ol-eventos-estruturados-psf@btgpactual.com">ol-eventos-estruturados-psf@btgpactual.com</a> Website: <a href="http://www.btgpactual.com">www.btgpactual.com</a>
----------------------	--

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

<b>Coordenador Líder</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040   Rio de Janeiro - RJ At.: Rodrigo Ferrari Telefone: 11 3383 9670 E-mail: <a href="mailto:ol-eventos-estruturados-psf@btgpactual.com">ol-eventos-estruturados-psf@btgpactual.com</a> Website: <a href="http://www.btgpactual.com">www.btgpactual.com</a>
<b>Consultor Especializado</b>	<b>RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.</b> Rua Antônio de Albuquerque, 715, sala 11, Bairro Savassi, CEP 30.112-011   Belo Horizonte - MG At.: Sr. Guilherme Nunes Telefone: (31) 3304-0300 E-mail: <a href="mailto:contato@raizzcapital.com.br">contato@raizzcapital.com.br</a> Website: <a href="https://raizzcapital.com.br">https://raizzcapital.com.br</a>
<b>Assessor Legal do Fundo e da Oferta</b>	<b>STOCHE FORBES ADVOGADOS</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Bernardo Kruehl Telefone: (11) 3755-5400 E-mail: <a href="mailto:blima@stoccheforbes.com.br">blima@stoccheforbes.com.br</a>

	Website: <a href="http://www.stoccheforbes.com.br">www.stoccheforbes.com.br</a>
<b>Instituição Custodiante</b>	<p><b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b></p> <p>Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo</p> <p>CEP 22250-040   Rio de Janeiro - RJ</p> <p>At.: Carolina Cury</p> <p>Telefone: +55 11 3383 9670</p> <p>E-mail: <a href="mailto:ol-eventos-estruturados-psf@btgpactual.com">ol-eventos-estruturados-psf@btgpactual.com</a></p> <p>Website: <a href="http://www.btgpactual.com">www.btgpactual.com</a></p>

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

<b>Auditor Independente</b>	<p><b>GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.</b></p> <p>Rua Guararapes – 1909 – 12º andar, Brooklin Novo, São Paulo - SP</p> <p>CEP 04561-004</p> <p>At.: Fernanda Miranda</p> <p>Tel.: +55 11 3886 5100</p> <p>E-mail: <a href="mailto:fernanda.miranda@br.gt.com">fernanda.miranda@br.gt.com</a></p> <p>Website: <a href="http://grantthornton.com.br">grantthornton.com.br</a></p>
-----------------------------	---

**14.4. 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 ao Coordenador Líder, cujo endereço e telefone para contato encontram-se indicados acima.

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

O Administrador atesta ainda que o Fundo foi registrado na CVM sob o nº 0320057, em 24 de julho de 2020, e seu registro encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

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

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

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

**15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**

---

**15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**

Item não aplicável.

## **16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

---



## 16. Informações Adicionais

### 16.1. Informações Adicionais sobre o Fundo

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

Base Legal: **RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), pela Instrução CVM 472, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "**Resolução 175**" e "**CVM**")

Duração: O prazo de duração do Fundo indeterminado.

Público Alvo: O Fundo é destinado a (a) Investidores Profissionais, assim definidos no Artigo 11 da Resolução CVM 30; e (b) Investidores Qualificados, assim definidos no Artigo 12 da Resolução CVM 30.

Objetivo: O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, de acordo com a política de investimento definida abaixo, conforme orientação da Consultoria Especializada, primordialmente, por meio da aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, de forma direta ou indiretamente, inclusive, por meio de subscrição ou aquisição de ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos imobiliários, com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários do segmento logístico, em especial o desenvolvimento de galpões, podendo ocorrer o desenvolvimento de novos projetos ou a aquisição de imóveis com a necessidade de realização de reformas para posterior gestão imobiliária ativa de galpões logísticos, por meio de alienação ou locação por meio de contrato típico ou "atípico", ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("**Ativos-Alvo**").

Política de Investimentos:

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administrador, segundo a política de investimento do Fundo, de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;
- (ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;
- (iii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no item 3.10 do Anexo do Fundo.

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("**Outros Ativos**" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "**Ativos**"):

- (i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis do segmento logístico;
- (ii) Cotas de outros FII;
- (iii) Certificados de recebíveis imobiliários;
- (iv) Letras hipotecárias;

(v) Letras de crédito imobiliário; e

(vi) Letras imobiliárias garantidas.

O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população e/ou desenvolvimento econômico compatível com o porte e finalidade do empreendimento.

Os Ativos Alvo que integrarão o patrimônio líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista no Regulamento e autorização do Comitê de Investimentos, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e suas pessoas ligadas.

A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos, em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos no Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas deverão ser previamente aprovados pela assembleia de cotistas.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente, desde que tal operação seja aprovada pelo Comitê de Investimentos.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em: (i) Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (ii) Títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis;

Não será permitida a utilização de derivativos, ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial;

Distribuição de Rendimentos: O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**").

O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, a critério do Administrador, sempre no dia 20 (ou no dia útil imediatamente anterior) do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no dia 20 (ou no dia útil imediatamente anterior) dos meses de Fevereiro e Agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada no Regulamento.

Matérias de Assembleia de Cotistas e Quóruns: Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

- II. Alteração do regulamento;
- III. Destituição ou substituição do Administrador;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do Fundo pelo Administrador, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- VIII. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- IX. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XI. Alteração da Taxa de Administração do Administrador;
- XII. Aprovar a avaliação dos Ativos do Fundo na hipótese de liquidação do Fundo, bem como de amortização de Cotas, mediante a entrega aos Cotistas dos ativos que compõem a sua carteira.
- XIII. Deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais;
- XIV. Deliberar sobre a amortização de cotas, ressalvada a hipótese prevista o Art. 14, §2, acima;
- XV. Deliberar sobre aquisições de Ativos mediante pagamento a prazo, cessão de direitos creditórios que eventualmente sejam de titularidade do Fundo decorrentes da propriedade ou de direitos reais sobre os Ativos-Alvo.

Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Anexo do Fundo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas ("**Maioria Simples**").

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e o Administrador,

entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração do Fundo, observados os termos da regulamentação aplicável.

Cabe ao Administrador informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Principais Prestadores de Serviços do Fundo:

### **Perfil do Administrador e Coordenador Líder**

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, controlada integral do Banco BTG Pactual S.A, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. O Administrador administra, aproximadamente, R\$ 728,65 bilhões (dados da ANBIMA, divulgados em novembro de 2023), e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, incluindo investimento multimercado, fundos de investimento em ações, fundos de renda fixa, fundos imobiliários, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos de investimento em participações.

### **Perfil do Consultor Especializado**

O Consultor Especializado é uma desenvolvedora imobiliária focada no segmento de galpões logísticos, atuando em todas as etapas do desenvolvimento imobiliário. Possui sócios com larga experiência no segmento, já tendo atuado no desenvolvimento de diversos empreendimentos logísticos em diferentes regiões do Brasil. Atualmente é consultora imobiliária de 3 (três) fundos imobiliários, com patrimônio líquido combinado superior a R\$ 700 milhões de reais.

O Consultor Especializado exercerá as suas funções como consultora do Fundo, em colaboração com o Administrador nos termos do contrato de consultoria.

Remuneração dos Prestadores de Serviços do Fundo:

Taxa de Administração: O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**") e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil) reais, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago ao Administrador ou a terceiro por ela contratado para essa função, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Taxa de Distribuição: Tendo em vista que o Fundo tem natureza fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas do Fundo serão descritas nos respectivos documentos de ofertas de cada emissão de cotas do Fundo, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída: Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas, taxa de ingresso. A cobrança do Fundo ou dos Cotistas de taxas de saída é vedada.

## 16.2. Publicidade da Oferta

O Prospecto, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativos à Oferta foram e serão divulgados, até o encerramento da Oferta, exclusivamente, nas Páginas na rede mundial de computadores do Administrador, da CVM e da B3.

- (i) **Administrador e Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website selecionar "Fundos", depois pesquisar pelo CNPJ e então localizar o documento desejado).
- (ii) **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 de Distribuição", clicar em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160", preencher o campo "Emissor" com "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, clicar no documento desejado).
- (iii) **B3:** [https://www.b3.com.br/pt\\_br/institucional](https://www.b3.com.br/pt_br/institucional) (neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "Ofertas Públicas de Renda Variável" e selecionar "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "Prospectos de Fundos de Investimento", para acessar o "Prospecto Definitivo"; ou selecionar "Publicação de Ofertas Públicas" e, então, buscar pelo "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II" para acessar "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Lâmina" ou na opção desejada).
- (iv) **Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* em "Principais Consultas", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado).
- (v) **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (**[www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)**).

### **16.3. Tributação**

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

#### **Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo**

##### **Imposto de Renda**

O Imposto de Renda ("IR") devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 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.

##### **Investidores Residentes no Brasil**

Os ganhos de capital auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, apurados segundo o regime de caixa, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Cotista pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Cotista pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL").

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

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 IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (a) possuir, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e
- (b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido (i) ao Cotista que for pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (ii) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

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

Também não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima; já quanto à alínea "b" citada acima, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

### **Investidores Residentes no Exterior**

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

Todavia, os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas. Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa RFB 1.530/14), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") nº 1037, de 04 de junho de 2010 ("**Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10**").



A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 (“**Lei nº 11.727/08**”) acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

### **Tributação do IOF/Câmbio**

O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente, as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas a alíquota 0% (zero por cento).

Atualmente, as liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro também sujeitam-se à alíquota de 0% (zero por cento).

Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento).

### **IOF/Títulos**

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“**Decreto nº 6.306/07**”), a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

### **Tributação aplicável ao Fundo**

#### **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 centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

### **Imposto de Renda**

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo IR, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do IR de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**Instrução Normativa RFB nº 1.585/15**").

Contudo, os rendimentos decorrentes de aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias (LH), certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI) e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não estão sujeitos à incidência de IR.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de Investimento coletivo, que agrupam Investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM nº 472/08 e demais regras aplicáveis.

A Instrução CVM nº 472/08 estabeleceu que caso um fundo de investimento imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14.

### **Outras Considerações**

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em Empreendimento Imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, conforme destacado em "Fatores de Risco".

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei nº 6.404/76**").

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

**O RESUMO DAS REGRAS DE TRIBUTAÇÃO CONSTANTES DESTES PROSPECTOS FOI ELABORADO COM BASE EM RAZOÁVEL INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO BRASILEIRA EM VIGOR NESTA DATA E,**

**A DESPEITO DE EVENTUAIS INTERPRETAÇÕES DIVERSAS DAS AUTORIDADES FISCAIS, TEM POR OBJETIVO DESCREVER GENERICAMENTE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO. EXISTEM EXCEÇÕES E TRIBUTOS ADICIONAIS QUE PODEM SER APLICÁVEIS, MOTIVO PELO QUAL OS COTISTAS DEVEM CONSULTAR SEUS ASSESSORES JURÍDICOS COM RELAÇÃO À TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS INVESTIMENTOS REALIZADOS EM COTAS.**

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

**ANEXO I – REGULAMENTO DO FUNDO (ITEM 13.1 DO ANEXO C DA RESOLUÇÃO CVM  
160)**

---

**REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II  
CNPJ/ME 35.652.278/0001-28**

**DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas: (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da instrução da CVM nº 539, conforme alterada (“Instrução CVM 539”), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, observado o disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”).

§ 1º – O **FUNDO** é administrado e gerido pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

**DO OBJETO**

**Art. 2º** - O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis,

de forma direta ou indiretamente, inclusive, por meio de subscrição ou aquisição de ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos imobiliários, com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários do segmento logístico, em especial o desenvolvimento de galpões, podendo ocorrer o desenvolvimento de novos projetos ou a aquisição de imóveis com a necessidade de realização de reformas para posterior gestão imobiliária ativa de galpões logísticos, por meio de alienação ou locação por meio de contrato típico ou “atípico”, ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Ativos-Alvo”).

§ 1º - As aquisições dos Ativos-Alvos pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472.

§ 3º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

§ 4º - A aquisição e a alienação dos Ativos Alvo em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, deverão ser previamente aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas.

## **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

I. Auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;

II. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento, venda ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e

III. Auferir rendimentos e ganho de capital advindos dos outros ativos integrantes da carteira do FUNDO;

IV. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

**Art. 4º** - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis do segmento logístico;

II. Cotas de outros FII;

III. Certificados de recebíveis imobiliários;

IV. Letras hipotecárias;

V. Letras de crédito imobiliário; e

VI. Letras imobiliárias garantidas.

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população e/ou desenvolvimento econômico compatível com o porte e finalidade do empreendimento.

§ 3º- Os Ativos Alvo que integrarão o patrimônio líquido do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste artigo e autorização do Comitê de Investimentos, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** e suas pessoas ligadas.

**Art. 5º** A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos, em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas deverão ser previamente aprovados pela assembleia de cotistas.

**Art. 6º** - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente, desde que tal operação seja aprovada pelo Comitê de Investimentos.

**Art. 7º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em:

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

II. Títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;

Parágrafo Único - Não será permitida a utilização de derivativos, ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

**Art. 8º** - Os resgates de recursos mantidos nas aplicações previstas no Art. 7º acima só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável; (c) despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**, conforme aplicável, bem como o pagamento de quaisquer exigibilidades do **FUNDO**; (d) investimentos em novos Ativos; e (e) pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas e eventual amortização das cotas do Fundo, na forma do Art. 20 abaixo e da regulamentação aplicável.

Parágrafo Único - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento, conforme quórum aplicável previsto no Art. 20, §1º, da ICVM 472.

**Art. 9º** - A **ADMINISTRADORA** não poderá, sem prévia anuência dos cotistas e mediante aprovação, em Assembleia Geral, de praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável



I. 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** em valor acima de R\$100.000,00 (cem mil reais) anuais;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**;

III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

### **DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS**

**Art. 10** – Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único - De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

### **DAS COTAS**

**Art. 11** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. Nos termos do artigo 55, inciso V da Instrução CVM nº 472, o **FUNDO** terá duas classes de cotas, (i) “Cotas Mezanino”; e (ii) ”Cotas Subordinadas”, conforme direitos e características previstos neste Regulamento e que se diferem apenas para efeito de distribuição de resultados exclusivamente durante o Período de Subordinação (conforme abaixo definido), sendo iguais quanto aos direitos relacionados à amortização, pagamento do saldo de liquidação do **FUNDO**, direitos de voto e demais direitos políticos a elas atribuídos nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

§ 1º - 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 condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo em um dos referidos mercados. A Administradora fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a (i) alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

**Art. 12** – As Cotas Mezanino preferem às Cotas Subordinadas para efeitos de distribuição de rendimentos do **FUNDO**, nos termos do Art. 11 acima, até o montante máximo de R\$385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais) mensais, entre a data de integralização das Cotas Mezanino e 31 de março de 2021 (inclusive) (“Período de Subordinação”).

**Art. 13** – As Cotas Subordinadas são aquelas que se subordinam à Cotas Mezanino para efeitos de distribuição de Rendimentos do **FUNDO**, devendo receber o valor que sobejar os R\$385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais) mensais de preferência da Cota Mezanino, durante o Período de Subordinação.

Parágrafo Único - Os rendimentos a serem distribuídos que sobejarem os R\$385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais) mensais, durante o Período de Subordinação, deverão ser pagos integralmente às Cotas Subordinadas.

**Art. 14** – No prazo de até 15 (quinze) dias após o decurso do prazo do Período de Subordinação (“Data da Conversão”), o FUNDO passará a ter classe única de cotas e todas as cotas passarão a ter iguais direitos e obrigações, sem qualquer preferência em relação ao recebimento de resultado, amortização, resgate no pagamento do saldo de liquidação do FUNDO ou diferenciação de direitos de voto, sendo todas denominadas Cotas Ordinárias.

§ 1º - As Cotas Mezanino serão convertidas pela Administradora à razão de 01 (uma) Cota Mezanino para 01 (uma) Cota Ordinária e as Cotas Subordinadas serão convertidas à razão de 01 (uma) Cota Subordinada para 01 (uma) Cota Ordinária.

§ 2º - A conversão referida no §1º acima será realizada de forma automática na Data de Conversão, desde que mantidas junto ao registro escritural (isto é, desde que não estejam depositadas em mercado de bolsa ou balcão organizado), independentemente de qualquer deliberação ou prática de qualquer ato pelos Cotistas, que desde já autorizam sua realização, de forma irrevogável e irretroatável, cabendo ao Administrador praticar todos os atos úteis ou necessários para sua efetivação.

### **DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 15** - A ADMINISTRADORA, com vistas à constituição do FUNDO, emitirá para oferta pública com esforços restritos de colocação, na primeira oferta, o total de 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) Cotas Mezanino, no montante total de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), em uma série, as quais deverão ser integralizadas pelo valor unitário de emissão, qual seja, R\$100,00 (cem reais), à vista, em moeda corrente nacional, conforme previsto no Boletim de Subscrição, admitida a colocação parcial das referidas Cotas Mezanino, desde que observado o montante mínimo para manutenção da oferta, correspondente a R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais).

### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 16** - As ofertas públicas de cotas do FUNDO se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e

b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização, conforme sua classificação de Cota Subordinada ou Cota Mezanino, nos termos previstos neste Regulamento.

**Art. 17** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao

recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Artigo 18** - A **ADMINISTRADORA** poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, por meio de ato do administrador, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no inciso II do artigo 18 abaixo, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões reais), sem considerar o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“Capital Autorizado”); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

§1º- Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no item I do Parágrafo Segundo abaixo.

§2º – Sem prejuízo do disposto no artigo 15 acima, por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação da Gestora, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;

II. no âmbito das emissões que venham a ser realizadas, os Cotistas detentores de cotas de emissão do Fundo na posição de fechamento na data a ser definida nos documentos que aprovarem a nova emissão de cotasterão, exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral, nos termos da legislação em vigor, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis previstos pela Central Depositária da B3, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, bem como haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pela ADMINISTRADORA dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

III. exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais adotados pela B3;

IV. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

V. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do FUNDO, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento;

VI. caso não seja subscrita a totalidade das Cotas de uma nova emissão ou caso não seja atingido o valor mínimo de Cotas estabelecido para a nova emissão dentro do prazo máximo previsto na regulamentação de cada tipo de oferta pública (com ou sem esforços restritos), os recursos financeiros do FUNDO serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas que já tiverem sido integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO em Ativos Financeiros no período, sendo certo que, em se tratando da primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder-se-á com a liquidação do fundo, nos termos do artigo 13, §2º, II da Instrução CVM 472;

VII. nas emissões de Cotas do FUNDO com integralização em séries, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos

calculados sobre o valor em atraso, acrescidos de correção monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M/FGV: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do FUNDO na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VIII. é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da ADMINISTRADORA, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

X - A integralização das Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 3 (três) meses contados da data da subscrição.

### **DA TAXA DE INGRESSO**

**Art. 19** - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 20** - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, a critério do ADMINISTRADOR, sempre no dia 20 (ou no dia útil imediatamente anterior) do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no dia 20 (ou no dia útil imediatamente anterior) dos meses de Fevereiro e Agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis e, durante o Período de Subordinação, observando a preferência das Cotas Mezanino sobre as Cotas

Subordinadas, nos termos previstos neste Regulamento.

§ 2º O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 3º Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo primeiro os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do FUNDO. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados nos ativos referidos no Art. 7º acima, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

§ 5º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 6º - O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

## **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 21** - A ADMINISTRADORA tem amplos poderes para gerir o patrimônio do FUNDO, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do FUNDO, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à ADMINISTRADORA pelos cotistas do FUNDO, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo



cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** 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.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“Lei nº 8.668/93”), a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

**Art. 22** - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, desde que aprovado pelo Comitê de Investimento:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor do **FUNDO**, caso contratado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

**Art. 23** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de cotas;

V. Custódia de ativos financeiros;

VI. Auditoria independente; e

V. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º - Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

## **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 24** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar os bens e direitos e compor o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; 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 imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de cotistas, se houver..

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a

**ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

### **DAS VEDACÕES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 25** - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o gestor, caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de

exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

**XIII.** Realizar operações com derivativos;

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

### **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 26** - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil) reais, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, a ser pago à **ADMINISTRADORA** ou a terceiro por ela contratado para essa função, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado

anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

§1º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

### **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 27** - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

b) Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

**Art. 28** - Caso a **ADMINISTRADORA** 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 bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

## **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 29** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

**Art. 30** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

**Art. 31** - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço

eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 32** - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 33** - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- VIII. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- IX. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XI. Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**;
- XII. Aprovar a avaliação dos Ativos do Fundo na hipótese de liquidação do Fundo, bem como de amortização de Cotas, mediante a entrega aos Cotistas dos ativos que compõem a sua carteira.
- XIII. Deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais;
- XIV. Deliberar sobre a amortização de cotas, ressalvada a hipótese prevista o Art. 14, §2, acima;
- XV. Deliberar sobre aquisições de Ativos mediante pagamento à prazo, cessão de direitos creditórios que eventualmente sejam de titularidade do Fundo decorrentes da propriedade ou de direitos reais sobre os Ativos-Alvo.



§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

**Art. 34** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 35** - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

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

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 32, §1º, no artigo 33, § 3º e no artigo 38, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

**Art. 36** - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 37**- As decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos

cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração do Fundo, observados os termos da regulamentação aplicável.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 38** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

**Art. 39** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 40** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários

ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 41** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, correio eletrônico (e-mail) ou qualquer outra forma de comunicação com confirmação de recebimento dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no Art. 34 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19 , 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

§2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- b) Os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§3º - A verificação do inciso IV do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;

b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

### **DO COMITÊ DE INVESTIMENTO**

**Art. 42** – Os Cotistas constituirão um comitê de investimento composto por até 3 (três) membros, eleitos em Assembleia Geral de Cotistas (“Comitê de Investimento”).

Parágrafo Primeiro – Os membros do Comitê de Investimento serão destituíveis em Assembleia Geral de Cotistas. Na hipótese de vacância no cargo de qualquer membro por renúncia, morte, interdição, destituição ou qualquer outra razão, esta poderá ser preenchida por um novo membro, a critério da Assembleia Geral de Cotistas. O novo membro indicado completará o mandato do membro substituído.

Parágrafo Segundo – Os membros do Comitê de Investimento terão mandato de 2 (dois) anos, sendo admitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro – O prazo de mandato do Presidente do Comitê de Investimento será de 2 (dois) anos, sendo admitida a reeleição.

Parágrafo Quarto – Os membros do Comitê de Investimento não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

Parágrafo Quinto – Os membros do Comitê de Investimento poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito endereçada à Administradora com 30 (trinta) dias corridos de antecedência.

**Art. 43** – O Comitê de Investimento será responsável por:

- I. deliberar sobre a aquisição, venda e avaliação dos Ativos pelo/do Fundo, sem prejuízo da submissão da matéria a Assembleia Geral para aprovação final;
- II. deliberar sobre a celebração, alteração ou distrato de contratos de locação pelo Fundo, bem como de contratos de prestação de serviços e contratação do construtor para realizar as eventuais reformas, ampliações e manutenções dos imóveis do Fundo, sem prejuízo da submissão da matéria a Assembleia Geral para aprovação final;
- III. deliberar sobre a avaliação dos ativos do Fundo na hipótese de liquidação do Fundo, bem como de amortização de Cotas, mediante a entrega aos Cotistas dos ativos que compõem a sua carteira, sem prejuízo da submissão da matéria a Assembleia Geral para aprovação final;
- IV. deliberar sobre assuntos referentes a governança corporativa;
- V. deliberar sobre as situações de conflito de interesse, sem prejuízo da submissão da matéria a Assembleia Geral para aprovação final; e
- VI. deliberar sobre a celebração de contratos de prestação de serviços com terceiros de valor acima de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) não previstos neste Regulamento;

Parágrafo Primeiro – O Comitê de Investimento se reunirá, sempre que necessário, mediante convocação prévia por qualquer dos membros do Comitê de Investimento ou pela Administradora, com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência, a qual será realizada por correio, portador, fax ou correio eletrônico.

Parágrafo Segundo – As reuniões do Comitê de Investimento poderão ser realizadas presencialmente, por conferência telefônica ou por vídeo-conferência, conforme estabelecido na convocação realizada nos termos do Parágrafo Primeiro acima, mediante a presença ou participação de, pelo menos, a maioria de seus membros.

Parágrafo Terceiro – A Administradora será responsável por secretariar e formalizar todas as reuniões do Comitê de Investimento, sem qualquer direito a voto ou participação. A Administradora lavrará ata das reuniões realizadas e arquivará o documento assinado por todos os membros do Comitê de Investimento.

Parágrafo Quarto – As decisões do Comitê de Investimento serão tomadas pela maioria dos votos de seus membros.

Parágrafo Quinto – As despesas incorridas em relação às atividades do Comitê de Investimento serão arcadas individualmente por cada membro do Comitê de Investimento.

Parágrafo Sexto – A Administradora terá direito a veto a investimento ou decisão do Comitê de Investimento apenas se, única e exclusivamente, o investimento ou decisão não cumpra com as disposições deste Regulamento ou da legislação aplicável.

Parágrafo Sétimo – A Administradora deverá notificar os membros do Comitê de Investimento sobre o exercício do direito de veto estabelecido no Parágrafo Sexto acima, em até 15 (quinze) dias após a tomada da respectiva decisão pelo Comitê de Investimento.

Parágrafo Oitavo – Salvo no caso de notificação do exercício de direito de veto aos membros do Comitê de Investimento a qual deverá ser feita nos termos do Parágrafo Sétimo acima, as demais notificações referentes a qualquer determinação sob este Capítulo deverão ser comunicadas por escrito aos Cotistas (e ao Presidente do Comitê de Investimento) imediatamente.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 44** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Art. 45** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

**Art. 46** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 47** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

**Art. 48** - Na hipótese 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**.

Parágrafo único - 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.

**Art. 49** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

**Art. 50** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

**Art. 51** - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 52** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

### **DA DESTINAÇÃO PARA INVESTIDORES QUALIFICADOS**

**Art. 53** - Considerando ser o **FUNDO** destinado exclusivamente a investidores qualificados, é permitido, mediante aprovação prévia do Comitê de Investimento e deliberação da Assembleia Geral:



I. a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;

II. Dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

## **DO FORO E DOS FATORES DE RISCO**

**Art. 54** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

**Art. 55.** Os fatores de risco a serem avaliados pelos Investidores do Fundo se encontram no Anexo I a este Regulamento, sendo que a íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

São Paulo, 28 de junho de 2020.

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de  
administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP**

**II**

## ANEXO I

### FATORES DE RISCO

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

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

*Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, 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 a Administradora e a Gestora 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, que não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.*

- I. **Riscos de mercado**: Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta de distribuição das Cotas, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao montante total pretendido da oferta. O investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos-Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao montante total pretendido da oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.
  
- II. **Risco de não colocação do montante mínimo da oferta** : Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido para uma oferta de Cotas, esta será cancelada e os investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso,

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

**III. Risco de liquidação do Fundo na hipótese de colocação do montante**

**mínimo da oferta**: Em se tratando da primeira emissão de Cotas do Fundo, Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido na primeira emissão, a oferta será cancelada, e a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, nos termos do § 2º, inciso II, do artigo 13, da Instrução CVM 472. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

**IV. Riscos de mercados internacionais**

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

**V. Riscos de mercado nacional**

: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse

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

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

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

liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**VI. 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 venhama ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

**VIII. Riscos relacionados à liquidez das Cotas:** O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado

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

- IX. Risco de liquidez da carteira do Fundo:** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.
- X. Risco de mercado das Cotas do Fundo:** Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.
- XI. Risco de liquidação do Fundo:** No caso de liquidação Fundo, inclusive por aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles, em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.
- XII. Risco da pandemia de COVID – 19:** Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Neste sentido, além do exposto acima, não temos como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo. Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e

transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar em um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo e podendo impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

**XIII. Risco relativo à não substituição da Administrador ou da Gestora:**

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

**XIV. Riscos tributários:** A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FIIs são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou

mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

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



do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

- XVI.** **Risco regulatório:** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- XVII.** **Risco jurídico:** O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.
- XVIII.** **Risco da morosidade da justiça brasileira:** O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.
- XIX.** **Risco de governança:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o

laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

- XX.** **Risco operacional:** Os Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.
- XXI.** **Risco de concentração da carteira do Fundo :** Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.
- XXII.** **Risco relativo à concentração e pulverização:** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.
- XXIII.** **Risco de potencial conflito de interesse:** O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e a

Administradora ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

- XXIV. Risco de desempenho passado:** Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e/ou a Gestora tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.
- XXV. Risco decorrente de alterações do Regulamento :** O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.
- XXVI. Risco de diluição:** No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.
- XXVII. Risco de mercado relativo aos Ativos de Renda Fixa:** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Renda Fixa que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Renda Fixa a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.
- XXVIII. Riscos de prazo:** Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a

possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

- XXIX. Risco de disponibilidade de caixa:** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.
- XXX. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários:** O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos-Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.
- XXXI. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos:** Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.
- XXXII. Risco de desenquadramento passivo involuntário:** Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que

o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

- XXXIII. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento:** O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo. A ausência de Ativos-Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.
- XXXIV. Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade:** O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.
- XXXV. O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora :** O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.
- XXXVI. Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento:** A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.
- XXXVII. Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo :** Considerando que o Fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo

desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

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

**XXXIX. Riscos relativos aos Ativos-Imobiliários:** Exceto pela destinação aos recursos decorrentes da Primeira Emissão, o Fundo não tem Ativos Imobiliários pré-definidos, podendo investir em ativos imobiliários do setor de logística. O Gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**XL. Riscos relativos ao setor imobiliário:** O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(i) *Risco imobiliário*: É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como

boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, lançamento de novos empreendimentos imobiliários logístico próximos aos imóveis investidos, flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo, risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira do Fundo, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

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

(iii) *Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários:* O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

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

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

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



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

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

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

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

(xi) *Risco de contingências ambientais*: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim,

na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

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

(xiii) *Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento*: O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados

cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(xiv) *Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos*: Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e/ou do veículo investido pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

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

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

**XLIII. Classes de Cotas**. Durante o Período de Subordinação previsto no Regulamento, nos termos do artigo 55, inciso V da Instrução CVM nº 472, o FUNDOS terá duas classes de cotas, (i) "Cotas Mezanino"; e (ii) "Cotas Subordinadas", conforme direitos e características previstos neste Regulamento e que se diferem apenas para efeito de distribuição de resultados exclusivamente durante o Período de Subordinação, sendo iguais quanto aos direitos relacionados à amortização, pagamento do saldo de liquidação do FUNDOS, direitos de voto e demais direitos políticos a elas atribuídos nos

termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável. As Cotas Mezanino preferem às Cotas Subordinadas para efeitos de distribuição de rendimentos do FUNDO, nos termos do Regulamento, até o montante máximo de R\$385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais) mensais, entre a data de integralização das Cotas Mezanino e 31 de março de 2021 (inclusive) (“Período de Subordinação”). O FUNDO possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. Após o decurso do prazo do Período de Subordinação (“Data da Conversão”), o FUNDO passará a ter classe única de cotas e todas as cotas passarão a ter iguais direitos e obrigações, sem qualquer preferência em relação ao recebimento de resultado, amortização, resgate no pagamento do saldo de liquidação do FUNDO ou diferenciação de direitos de voto, sendo todas denominadas Cotas Ordinárias. O patrimônio do FUNDO não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

**XLIV. Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e**

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

havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

**XLV. Risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem**

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

**XLVI. Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas

no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administrador e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

**XLVII. Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de

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

**ANEXO II – ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA**

---

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BRL PROP II**  
CNPJ nº 35.652.278/0001-28 (“Fundo”)

**TERMO DE APURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL INICIADO EM 28 DE MAIO DE 2024**

Na qualidade de atual instituição administradora do Fundo, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia do Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar - parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente), no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 28 de maio de 2024 e encerrada em 12 de junho de 2024, vem, por meio do presente termo de apuração, apresentar o quórum de deliberação da matéria colocada para aprovação dos Cotistas do Fundo:

1. Aprovar a 12ª emissão de cotas do Fundo, no montante total de emissão de até R\$ 79.999.976,74 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e seis reais e setenta e quatro centavos), conforme as características constantes do Regulamento e Anexo (“Novas Cotas” e “12ª Emissão”, respectivamente), e descritas no Anexo I desta Consulta Formal.

**1.1.** Caso aprovada a 12ª emissão, no termos do item 1, acima, fica também aprovada, expressa e especificamente, o potencial conflito de interesses, na forma do art. 34, I da Instrução CVM 472, para a aquisição pelo Fundo, com os recursos da Oferta da 12ª Emissão, de 2 (dois) imóveis da Raizz Properties Desenvolvimento Imobiliário S/A, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 43.870.233/0001-58, consultoria imobiliária do Fundo e/ou subsidiárias dela, podendo ser aquisição direta dos imóveis e/ou aquisição cessão de direitos aquisitivos dos referidos imóveis, localizados nas cidades de Quatro Barras/PR e Aparecida de Goiânia/Go, a serem locados, respectivamente, à Trevès do Brasil Ltda e Montreal – Montadora de Móveis e Eletrodomésticos Ltda. Os custos totais para aquisição desses imóveis, incluindo ITBI e emolumentos, será de aproximadamente R\$68.500.000 (sessenta e oito milhões e quinhentos mil reais, assim como a contratação da Administradora e/ou suas partes relacionadas para atuarem como coordenador líder e/ou instituições participantes da 12ª Emissão, ao custo estimado relacionado ao pagamento de comissões de estruturação e/ou de distribuição de até R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). Os valores previstos acima são aproximados e podem variar. A relação completa dos custos de distribuição da oferta será divulgada no prospecto definitivo da 12ª Emissão.

Foram recebidas respostas de cotistas representando, aproximadamente, 49.452% das Cotas de emissão do Fundo, sendo que a matéria colocada em deliberação, conforme descrita acima, restou **aprovada** pelos Cotistas, conforme os percentuais detalhados abaixo:

**Quórum qualificado (maioria das cotas subscritas)**

	<b>Aprovação</b>	<b>Não Aprovação</b>	<b>Abstenção</b>	<b>Resultado</b>
<b>Matéria 1</b>	46.665%	2.786%	0.000%	<b>aprovada</b>

A Administradora esclarece que os Cotistas que se declararam em situação de conflito de interesse para exercer seu direito de voto no âmbito da Consulta Formal não foram considerados no cômputo dos quóruns acima divulgados.

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2024

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**



## **ANEXO III – ESTUDO DE VIABILIDADE**

---

**ESTUDO DE VIABILIDADE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BRL PROP II**  
**12ª EMISSÃO DE COTAS**

**1 – Introdução e estrutura do Fundo**

**1.1 - Introdução**

Este estudo de viabilidade (“**Estudo**” ou “**Estudo de Viabilidade**”) da 12ª (décima segunda) emissão de cotas da classe única do fundo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BRL PROP II**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 35.652.278/0001-28 (“**Décima Segunda Emissão**”, “**Cotas**”, “**Classe**” e “**Fundo**”, respectivamente) foi elaborado pela Raizz Properties Desenvolvimento Imobiliário S/A, na qualidade de consultora imobiliária do Fundo (“**Consultor Imobiliário**”), com o objetivo de analisar a viabilidade da oferta pública das Cotas da Décima Segunda Emissão.

Para este Estudo fora adotadas informações, dados e premissas amplamente aceitas pelo mercado. Entretanto, sendo que algumas delas envolvem projeções e estimativas feitas de boa-fé, mas que podem não se mostrar verdadeiras. Assim, o Estudo de Viabilidade não deve, em nenhuma hipótese, ser entendido como garantia de rentabilidade ou performance, que podem ser afetados por diversos fatores de risco, devidamente descritos no prospecto. O Consultor Imobiliário não será, em hipótese alguma, responsabilizado por eventos ou circunstâncias que afetem ou possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

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

Os recursos líquidos provenientes da nova emissão serão aplicados pelo Fundo no cumprimento da política de investimento descrita no Regulamento, incluindo, mas não se restringindo, para a aquisição de 2 (dois) imóveis da Raizz Properties Desenvolvimento Imobiliário S/A, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 43.870.233/0001-58, consultoria imobiliária do Fundo e/ou subsidiárias dela, podendo ser aquisição direta dos imóveis e/ou aquisição cessão de direitos aquisitivos dos referidos imóveis, localizados nas cidades de Quatro Barras/PR e Aparecida de Goiânia/Go, a serem locados, respectivamente, à Trevês do Brasil Ltda e Montreal – Montadora de Móveis e Eletrodomésticos Ltda.

**1.2 – Estrutura do Fundo**

O Fundo foi constituído como um condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, de acordo com a Instrução nº 472 de 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM 472**”) e poderá investir primordialmente em empreendimentos imobiliários do segmento logístico.

Com base nas informações de abril/24, o Fundo possui no portfólio 8 ativos prontos e 100% alugados e uma ABL total de 130.321 m<sup>2</sup>. O Patrimônio Líquido do Fundo é de aproximadamente R\$ 563.000.000 (quinhentos e sessenta e três milhões de reais) com uma base de 282 cotistas.

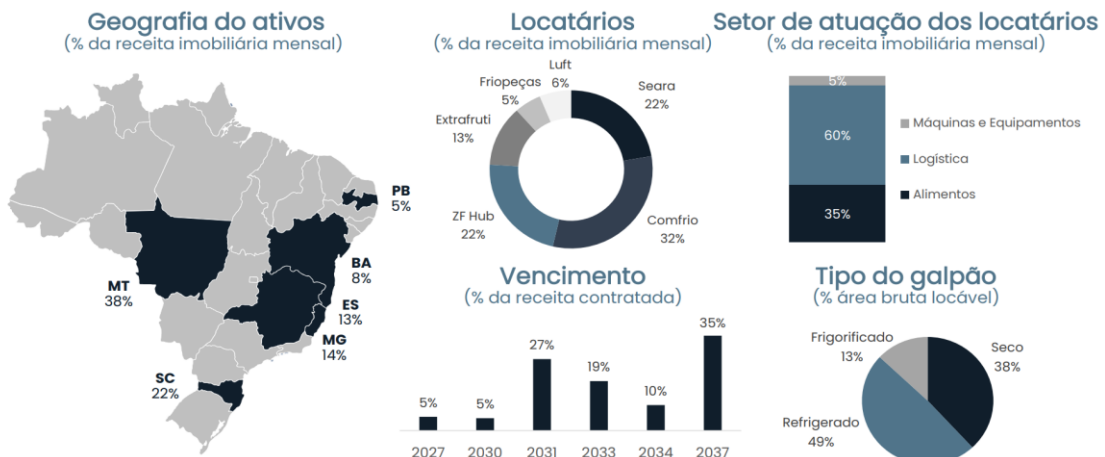
## Portfólio Atual



8



## Principais Indicadores



5



Com o objetivo de aumentar a diversificação em termos geográficos e de exposição por inquilino, o Fundo está analisando operações que atendam à política de investimento descrita no Regulamento, e que, se concretizadas, resultariam na aquisição de novos ativos a serem locados a novos locatários pelo Fundo.

Os imóveis a serem potencialmente adquiridos possuem qualificações técnicas apropriadas para continuar atendendo os atuais donos dos imóveis que, em caso de concretização das operações, se tornarão inquilinos após as operações de *sale-leaseback*.

Dentre outras operações que atendam à política de investimento descrita no Regulamento, estão em análise operações que, caso concretizadas, envolveriam a aquisição de 2 ativos com valor aproximado de R\$ 68.500.000,00 (sessenta e oito milhões

e quinhentos mil reais), cujo aluguel anual, no valor aproximado de R\$ 5.714.000 (cinco milhões, setecentos e quatorze mil reais), resultando em uma taxa de retorno bruta (aluguel/preço de compra) de aproximadamente 8,35%. As demais operações a serem eventualmente realizadas com os recursos da oferta teriam como objetivo uma taxa de retorno bruta semelhante a essa.

Os estudos mercadológicos identificaram que as regiões onde se localizam os ativos que potencialmente podem vir a ser adquiridos possuem vocação logística. Dessa forma, ao fim do contrato, entende-se ser viável encontrar novos inquilinos para os ativos em caso de não renovação dos contratos de locação.

A tese de investimento do Fundo BRL PROP II se baseia na obtenção de renda mensal e estável proveniente de aluguéis pagos pelos inquilinos dos galpões logísticos que estão no portfólio do Fundo. O Fundo também pode realizar a venda de alguns ativos se houver proposta financeira vantajosa para os cotistas.

O retorno potencial dos cotistas que aderirem a 12ª emissão foi calculado com base nas projeções das receitas de aluguel, despesas com taxas de administração e operacionais do Fundo.

O retorno estimado para as distribuições (“**Yield**”) é de aproximadamente 8% ao ano. Vale lembrar de os aluguéis do fundo são reajustados por índices inflacionários de forma que espera-se um aumento nominal dos rendimentos com o passar do tempo. Além do retorno proveniente das distribuições o cotista também pode, eventualmente, contar com a valorização patrimonial dos imóveis do Fundo.

Os aportes serão feitos em tranches, seguindo a necessidade financeira para a realização das operações.

A Oferta compreende o valor de até R\$ 79.999.976,74 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e seis reais e setenta e quatro centavos), dividida em 463.553 (quatrocentas e sessenta e três mil, quinhentas e cinquenta e três) Cotas no valor de R\$ 172,58 (cento e setenta e dois reais e cinquenta e oito centavos) cada uma.

Os custos totais com a contratação da Administradora e/ou suas partes relacionadas para atuarem como coordenador líder e/ou instituições participantes da 12ª Emissão, comissões de estruturação e/ou de distribuição é de até R\$ 352.800,51 (trezentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e um reais). Os valores previstos acima são aproximados e podem variar.

### **1.3 – Custos do fundo**

#### **1.3.1 - Despesas da oferta:**

Custos Indicativos da Oferta(1)	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao Valor Unitário da Cota
---------------------------------	----------	------------------------	----------------------	--

Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 79.999,97	0,10%	R\$ 0,17	0,10%
Comissão de Distribuição(3)	R\$ 250.000,00	0,31%	R\$ 0,54	0,31%
Assessores Legais	R\$ 110.000,00	0,14%	R\$ 0,24	0,14%
CVM - Taxa de Registro	R\$ 24.000,00	0,03%	R\$ 0,05	0,03%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	R\$ 15.200,12	0,02%	R\$ 0,03	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	R\$ 45.600,43	0,06%	R\$ 0,10	0,06%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	R\$ 27.999,99	0,03%	R\$ 0,06	0,03%
Custos de Marketing e Outros Custos (2)	R\$ 50.000,00	0,06%	R\$ 0,11	0,06%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 602.800,51</b>	<b>0,75%</b>	<b>R\$ 1,30</b>	<b>0,75%</b>

(1) Valores aproximados, considerando a distribuição do Volume Total da Oferta. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

(2) Incluídos os custos estimados com marketing, roadshow, impressões, dentre outros, incluindo custos de cartório.

(3) A Comissão de Distribuição será arcada diretamente pelo Consultor Especializado e não integrará o Custo Unitário de Distribuição da Oferta.

### 1.3.4 - Despesas recorrentes do fundo:

Taxa	%	Base de Incidência	Credor
Taxa de Administração e Custódia	0,23% a.a.	PL do Fundo	Administrador e Custodiante
Taxa de Consultoria	R\$ 15.000/mês	Valor Fixo	Consultor Imobiliário

**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.**

**Raizz Properties Desenvolvimento Imobiliário S/A**

\*\*\*

## BRL PROP II - 12a Emissao - Estudo de Viabilidade (v. 20.06.2024).pdf

Documento número #ecfd7dae-7fcc-4e3f-90f4-a8ce099fe6a4

Hash do documento original (SHA256): 14342bb7864645a6b8e46ac055f9356a4b4eabcbe8fca099ebb507b0c56d9487

### Assinaturas

 **GUILHERME MAGALHÃES NUNES**

CPF: 140.173.066-32

Assinou em 20 jun 2024 às 16:54:34

### Log

- 20 jun 2024, 16:51:22 Operador com email lorenzo@raizzcapital.com.br na Conta 9513c0ac-2cc4-4f2e-95ee-02347788c3aa criou este documento número ecfd7dae-7fcc-4e3f-90f4-a8ce099fe6a4. Data limite para assinatura do documento: 20 de julho de 2024 (16:50). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 20 jun 2024, 16:51:22 Operador com email lorenzo@raizzcapital.com.br na Conta 9513c0ac-2cc4-4f2e-95ee-02347788c3aa adicionou à Lista de Assinatura: guilherme@raizzcapital.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo GUILHERME MAGALHÃES NUNES e CPF 140.173.066-32.
- 20 jun 2024, 16:54:34 GUILHERME MAGALHÃES NUNES assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail guilherme@raizzcapital.com.br. CPF informado: 140.173.066-32. IP: 186.249.234.125. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -19.932871978555426 e longitude -43.926658233682886. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.891.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 20 jun 2024, 16:54:35 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número ecfd7dae-7fcc-4e3f-90f4-a8ce099fe6a4.



#### Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº ecfd7dae-7fcc-4e3f-90f4-a8ce099fe6a4, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).



[Imprimir](#)

# Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BRL PROP II	<b>CNPJ do Fundo:</b>	35.652.278/0001-28
<b>Data de Funcionamento:</b>	09/09/2020	<b>Público Alvo:</b>	Investidor Qualificado
<b>Código ISIN:</b>	BRBRLACTF007	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	3.548.496,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Outros <b>Tipo de Gestão:</b> Passiva	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	30/06
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	<b>CNPJ do Administrador:</b>	59.281.253/0001-23
<b>Endereço:</b>	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	<b>Telefones:</b>	(11)3383-3102
<b>Site:</b>	www.btgpactual.com	<b>E-mail:</b>	ri.fundoslistados@btgpactual.com
<b>Competência:</b>	05/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: BTG PACTUAL SERVICOS FINANCEIROS S/A DTVM	59.281.253/0001-23	PR DE BOTAFOGO, 501, 5 AND - PARTE - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-040	(21) 25331900
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629757
1.3	Auditor Independente: GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.	10.830.108/0001-65	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 105	11 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas: BTG PACTUAL SERVICOS FINANCEIROS S/A DTVM	59.281.253/0001-23	PR DE BOTAFOGO, 501, 5 AND - PARTE - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-040	(21) 25331900
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
<b>1.8</b>	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b>	<b>CNPJ</b>	<b>Endereço</b>	<b>Telefone</b>
	LR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	13.644.741/0001-57	R JURUPARI, 203, - SANTA LUCIA, BELO HORIZONTE - MG - 30350-590	(31) 32223831
<b>2.</b>	<b>Investimentos FII</b>			
<b>2.1</b>	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	Imovel Querencia	Renda	36.380.000,00	Capital
<b>3.</b>	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O Fundo se encontra em fase de captação.			
<b>4.</b>	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
<b>4.1</b>	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	O Fundo se encontra em fase de captação.			
<b>4.2</b>	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			



	O Fundo se encontra em fase de captação.		
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>		
	O Fundo se encontra em fase de captação.		
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	CD Seara Ribeirao das Neves - R2MN	61.050.000,00	SIM
	Imovel - Lucas Rio Verde	101.890.000,00	SIM
	Imovel - Cuiaba	84.580.000,00	SIM
	Imovel Conde - Paraiba	29.660.000,00	SIM
	Imovel Viana	74.709.650,35	SIM
	Imovel Itajai - SC	118.210.000,00	SIM
	Imovel Vitoria da Conquista	46.299.223,16	SIM
	Imovel Querencia	37.175.598,85	SIM
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>		
	O valor justo reflete as condições de mercado no momento de sua aferição, sendo suportado por: i) laudo de avaliação, realizado por empresa especializada, que é elaborado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam nas condições de mercado; ou ii) valor das transações de aquisição ocorridas próximas a data base;		
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	Não possui informação apresentada.		
10.	<b>Assembleia Geral</b>		
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a> Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>		
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>		
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: <a href="mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com">ri.fundoslistados@btgpactual.com</a>		
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail <a href="mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com">ri.fundoslistados@btgpactual.com</a> . Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores		

Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso à Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso à Assembleia Virtual e ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat”ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

## 11. Remuneração do Administrador

### 11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

- A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil) reais, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês RemuneracaoAdministrador.PercentPatrimonioValorMercado0.20subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, a ser pago à ADMINISTRADORA ou a terceiro por ela contratado para essa função, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
1.237.504,56	0,22%	0,20%

## 12. Governança

### 12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

### 12.2 Diretor Responsável pelo FII

<b>Nome:</b>	Gustavo Cotta Piersanti	<b>Idade:</b>	40 anos
<b>Profissão:</b>	Administrador	<b>CPF:</b>	016.697.087-56
<b>E-mail:</b>	ol-reguladores@btgpactual.com	<b>Formação acadêmica:</b>	Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	31/01/2023

#### Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.	Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner (Manager Director Partner), Head de Fund Services

#### Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
<b>Qualquer condenação criminal</b>	Não há
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>	Não há

<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	279,00	3.328.304,04	93,79%	93,79%	0,00%
Acima de 5% até 10%	1,00	220.192,00	6,21%	6,21%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
<b>15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>					
De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:					
<b>15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
<a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>					
<b>15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>					
<b>15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.					
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.					

## Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

## Nota

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