

**ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO PARA INVESTIDORES EM GERAL, NOS TERMOS DO §2º DO ARTIGO 15 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476.**

**PROSPECTO DO  
SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 41.076.710/0001-82

Registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM,  
em 17 de junho de 2021 sob o nº 0321073

**Código ISIN:** BRNSCICTF002

**Código de Negociação na B3:** SNCI11

**Tipo ANBIMA:** FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

**Administradora**

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

CNPJ/ME nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040,  
Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

**Gestora**

**SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

CNPJ/ME nº 11.304.223/0001-69

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2041, Torre D, 15º andar, Vila Nova Conceição,  
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

**SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), com prazo de duração indeterminado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 41.076.710/0001-82 ("Fundo"), representado por seu administrador **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora").

O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio de "*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – BRICK 62*", celebrado em 01 de março de 2021 ("Instrumento de Constituição"), conforme alterado posteriormente por meio do ato da Administradora, datado de 17 de junho de 2021, que aprovou a alteração da denominação do Fundo, a versão do Regulamento em vigor ("Regulamento") e a 1ª emissão de cotas do Fundo ("1ª Emissão" e "Cotas").

O Fundo é gerido por **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2041, Torre D, 15º andar, Vila Nova Conceição, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 12.124, de 09 de janeiro de 2012 ("Gestora").

O Fundo foi registrado na CVM em 17 de junho de 2021 sob o nº 0321073.

O Fundo realizou a distribuição pública das Cotas de sua 1ª Emissão, em série única, tendo sido colocadas 1.668.227 (um milhão, seiscentos e sessenta e oito mil, duzentos e vinte sete) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 166.822.700,00 (cento e sessenta e seis milhões, oitocentos e vinte e dois mil e setecentos reais), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”). Na data deste Prospecto, haviam sido integralizadas 965.941 (novecentas e sessenta e cinco mil, novecentas e noventa e uma) Cotas.

**A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO FOI INTERMEDIADA PELA BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM SEDE NA CIDADE DE RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA PRAIA DE BOTAFOGO, 501, 5º ANDAR, PARTE, TORRE CORCOVADO, BOTAFOGO, CEP 22.250-040, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 59.281.253/0001-23, NA QUALIDADE DE COORDENADOR LÍDER DA OFERTA (“COORDENADOR LÍDER DA 1ª OFERTA”), COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I, DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À REFERIDA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO À ADMINISTRADORA.**

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

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

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 35 A 45 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**A autorização para funcionamento do Fundo não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Administradora, da Gestora, de sua política de investimento, dos ativos que constituem seu objeto, ou, ainda, das Cotas. O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para os cotistas do Fundo. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de suas respectivas partes relacionadas, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.**

**ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.**

**NO ÂMBITO DA 1ª OFERTA DE COTAS, TODO COTISTA, AO SUBSCREVER AS COTAS DO FUNDO E**

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

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

**O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.**

**A RENTABILIDADE PREVISTA E/OU OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.**

A data do presente Prospecto é 8 de outubro de 2021.

## ÍNDICE

<b>1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO</b> .....	<b>9</b>
HISTÓRICO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS .....	9
CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO .....	9
PÚBLICO ALVO DO FUNDO .....	10
PATRIMÔNIO DO FUNDO .....	10
POLÍTICA DE INVESTIMENTO E CONCENTRAÇÃO.....	10
AUTORIZAÇÃO PARA OPERAÇÕES EM CONFLITO DE INTERESSES.....	11
DAS COTAS .....	12
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	13
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	14
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA .....	14
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA GESTORA.....	16
REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS .....	17
DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA .....	18
DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....	20
DA DISSOLUÇÃO DO FUNDO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	23
DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO.....	24
<b>2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO</b> .....	<b>25</b>
TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO .....	25
TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO .....	27
<b>3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO</b> .....	<b>28</b>
<b>4. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO</b> .....	<b>29</b>
VISÃO GERAL.....	29
ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.....	29
DESCRIÇÃO DOS ATIVOS.....	29
<b>5. FATORES DE RISCO</b> .....	<b>35</b>
<b>6. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA</b> .....	<b>45</b>
<b>7. DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA</b> .....	<b>46</b>
<b>8. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO</b> .....	<b>47</b>
<b>9. RELACIONAMENTO</b> .....	<b>47</b>
Relacionamento da Administradora com a Gestora .....	47
Relacionamento da Administradora com o Escriturador .....	47
Relacionamento da Gestora com o Escriturador .....	48
Relacionamento do Auditor Independente com a Administradora .....	48
Relacionamento do Auditor Independente com a Gestora .....	48
<b>10. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES</b> .....	<b>48</b>
<b>ANEXO I</b> .....	<b>50</b>
<b>ANEXO II</b> .....	<b>51</b>

## **ANEXOS**

- I - Regulamento em vigor, datado de 17 de junho de 2021; e
- II - Ato do Administrador que aprovou a 1ª Emissão de Cotas, datado de 17 de junho 2021.

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

<b>1ª Emissão</b>	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, conforme aprovada no ato da Administradora, datado de 17 de junho de 2021.
<b>Administradora</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.</b>
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Ativos Alvo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) letras hipotecárias (“<u>LH</u>”);</li> <li>(ii) letras de crédito imobiliário (“<u>LCI</u>”);</li> <li>(iii) letras imobiliárias garantidas (“<u>LIG</u>”);</li> <li>(iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;</li> <li>(v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII (“<u>FIP Imobiliário</u>”);</li> <li>(vi) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“<u>FIDC Imobiliário</u>”);</li> <li>(vii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;</li> <li>(viii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez;</li> <li>(ix) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de</li> </ul>

	<p>emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;</p> <p>(x) em imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de outros Ativos Alvo, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive com o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis; e</p> <p>(xi) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.</p>
<b>Ativos de Liquidez ou Aplicações Financeiras</b>	(i) Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
<b>Auditor Independente</b>	Ernst & Young Auditores Independentes S/S
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>CNPJ/ME</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
<b>Contrato de Gestão</b>	O Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o Fundo e a Gestora.
<b>Cotas</b>	As cotas emitidas pelo Fundo.
<b>Cotistas</b>	Os titulares de Cotas de emissão do Fundo.
<b>Custodiante</b>	<b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b>
<b>CVM</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Escriturador</b>	A <b>ADMINISTRADORA</b> .
<b>Fundo</b>	<b>SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>
<b>Gestora</b>	<b>SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b>
<b>Indenização da Gestora</b>	Significa a multa indenizatória devida à Gestora, a qual será correspondente a 0,60% (zero vírgula sessenta por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

<b>Instrução CVM nº 400</b>	A Instrução CVM nº 400, de 28 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário e dá outras providências.
<b>Instrução CVM nº 472</b>	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.
<b>Instrução CVM nº 476</b>	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados.
<b>Instrução CVM nº 555</b>	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação das informações dos fundos de investimento.
<b>Instrumento Particular de Constituição do Fundo</b>	<i>"Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – BRICK 62"</i> , celebrado em 01 de março de 2021.
<b>Investidores</b>	Significa os investidores em geral, qualificados ou não, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, residentes ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, e que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	A Lei nº 8668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que altera a legislação do imposto sobre a renda, relativamente à tributação dos fundos de investimento imobiliário, dentre outros.
<b>Política de Investimento</b>	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no art. 3º de seu Regulamento.
<b>Prospecto</b>	O presente Prospecto, elaborado em atendimento ao disposto no §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 476.
<b>Regulamento</b>	O Regulamento do Fundo.
<b>Resolução CVM 11</b>	A Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos clubes de investimento.
<b>Resolução CVM 30</b>	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.
<b>Taxa de Administração</b>	A Taxa de Administração prevista na cláusula 13 do Regulamento.

## **1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO**

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

### **HISTÓRICO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS**

O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora, sob a denominação de FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 62, por meio do Instrumento de Constituição, que aprovou a versão inicial do seu regulamento.

Em 17 de junho de 2021, a Administradora aprovou a alteração da denominação do Fundo, a contratação da Gestora e a alteração e consolidação do Regulamento, que se encontra atualmente em vigor.

O Regulamento está disponível para consulta nos seguintes websites:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS: <https://www.gov.br/cvm> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, acessar “SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, selecionar o item “Regulamento” mais recente); e

ADMINISTRADORA: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos”, em seguida pesquisar por “SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, clicar em “Informações do Fundo”, e, então, selecionar “Regulamento”).

O Fundo foi registrado na CVM em 17 de junho de 2021 sob o nº 0321073.

A 1ª Emissão de Cotas do Fundo foi realizada de acordo com o ato da Administradora que aprovou a 1ª Emissão, tendo sido tais Cotas objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476. A 1ª Emissão foi encerrada em 8 de outubro de 2021, com a subscrição de 1.668.227 (um milhão, seiscentos e sessenta e oito mil, duzentos e vinte sete) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 166.822.700,00 (cento e sessenta e seis milhões, oitocentos e vinte e dois mil e setecentos reais).

Até a data deste Prospecto, foram integralizadas, em moeda corrente nacional, 965.941 (novecentos e sessenta e cinco mil, novecentos e quarenta e uma) Cotas da 1ª Emissão, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 96.594.100 (noventa e seis milhões, quinhentos e noventa e quatro mil e cem reais), por meio de 3 (três) liquidações, realizadas em 5 de julho, 30 de julho e 26 de agosto de 2021. As demais Cotas serão integralizadas conforme chamadas de capital, nos termos dos respectivos boletins de subscrição.

### **CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO**

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472, com prazo de duração indeterminado, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, Investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que

invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo está inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.076.710/0001-82 e tem sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, sede da Administradora.

O Fundo tem como Política de Investimento realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo investidos, e (ii) proporcionar ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo. Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Alvo e/ou em Aplicações Financeiras serão realizados diretamente pela Gestora, nos termos do Regulamento.

### **PÚBLICO ALVO DO FUNDO**

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal, respeitadas eventuais vedações previstas da regulamentação em vigor.

A partir da apresentação deste Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476, as Cotas poderão ser negociadas, inclusive, entre investidores que não sejam considerados investidores qualificados.

### **PATRIMÔNIO DO FUNDO**

O Fundo tem por objeto investir, preponderantemente, em certificados de recebíveis imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública e, complementarmente, nos seguintes Ativos Alvo: (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; (iii) letras imobiliárias garantidas; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (vi) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (viii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez; (ix) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (x) em imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de outros Ativos Alvo, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive com o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis; e (xi) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

### **POLÍTICA DE INVESTIMENTO E CONCENTRAÇÃO**

Os recursos do Fundo serão aplicados de forma a realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo investidos, e (ii)

proporcionar ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo. Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Alvo e/ou em Aplicações Financeiras serão realizados diretamente pela Gestora, nos termos do Regulamento.

A composição da carteira do Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento. O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) dos seus ativos em quaisquer das seguintes modalidades de Ativos Alvo: (i) CRI, (ii) cotas de FII, (iii) FIP Imobiliário, e (iv) FIDC Imobiliário. Além disso, os Ativos Alvo não estão sujeitos a qualquer limite de concentração geográfica ou em relação a segmentos ou setores da economia.

Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedado à Administradora realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor.

Nos termos previstos na cláusula 2.1.1 do Regulamento, não há vedação para a aquisição de imóveis pelo Fundo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais ou outros tipos de gravames anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, exceto se de outra forma disposto no Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472: (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; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

#### **AUTORIZAÇÃO PARA OPERAÇÕES EM CONFLITO DE INTERESSES**

Os atuais Cotistas do Fundo deliberaram, em sede de consulta formal encerrada em 30 de agosto de 2021, pela aprovação:

- (i) da possibilidade de aquisição/venda, por parte do Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora, observado que o Fundo não poderá deter mais do que 95% de seu patrimônio líquido investido em fundos de investimento imobiliário que se enquadrem nestas hipóteses ("FII Conflitados"), devendo, ainda, observar os seguintes limites de concentração:
  - a. para as cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Venda", em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
  - b. para as cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Renda", em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
  - c. para as cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Renda", em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
  - d. para as cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Títulos e Valores

- Mobiliários”, em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- e. para as cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII Híbrido”, em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
  - f. no caso de aquisição de cotas de FII Conflitados, a aquisição deverá observar a limitação de até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido;
  - g. no caso de aquisição/venda de cotas de FII Conflitados administrados pela Administradora ou coligados, a concentração máxima no fundo deverá ser de 95% (noventa e cinco por cento) de patrimônio líquido; e
  - h. no caso de aquisição/venda de cotas de FII Conflitados geridos pela Gestora ou por coligados, a concentração máxima no fundo deverá ser de 95% (noventa e cinco por cento) de patrimônio líquido.
- (ii) nos termos do artigo 20, §§ 1º e 2º, ambos da Instrução CVM nº 472, de Certificados de Recebíveis Imobiliários que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, pela Gestora, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos e detidos por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, observadas as seguintes características:
- a. pós-fixados, desde que, com algum dos seguintes indexadores: CDI, IPCA, ou IGP-M;
  - b. pré-fixado;
  - c. *duration* do ativo no mínimo de 30 dias;
  - d. nível de concentração máximo de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo por cada CRI individualmente e até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, em conjunto;
  - e. os ativos deverão ter sido objeto de distribuição via Instrução CVM nº 400 ou Instrução CVM 476;
  - f. limite máximo de 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, caso o emissor seja ligado ao grupo econômico da Administradora; e
  - g. limite máximo de 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, caso o emissor seja ligado ao grupo econômico da Gestora.

Para mais informações, ver o risco “Risco de conflito de interesses”, na Seção “5. FATORES DE RISCO”, na página 40 deste Prospecto.

#### **DAS COTAS**

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido e terão a forma nominativa e escritural, sendo que todas as Cotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortização em igualdade de condições.

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, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado.

Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias de Cotistas do Fundo. Não há limite máximo

por investidor para aplicação em cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

O Cotista:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento). O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros ora definidos resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

As Cotas de cada emissão deverão ser integralizadas e distribuídas na forma e no prazo estabelecido na respectiva aprovação, observado o disposto na Instrução CVM nº 472 e na Instrução CVM nº 400 ou na Instrução CVM nº 476, conforme o caso.

A aquisição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e do presente Prospecto, em especial às disposições relativas à Política de Investimento.

Em caso de Cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

A oferta pública da 1ª Emissão de Cotas do Fundo foi intermediada pela própria Administradora, instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, na qualidade de coordenador líder.

As demais emissões de Cotas do Fundo serão intermediadas por instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários a serem definidas oportunamente quando de suas respectivas aprovações.

## **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com encerramento no dia 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas à Administradora, à Gestora e ao Escriturador.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

A Administradora distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no dia 25 (vinte e cinco), ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 25, do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no dia 25 (vinte e cinco), ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 25, dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei n.º 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) poderá ser, a critério da Administradora, conforme recomendação da Gestora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

Farão jus aos rendimentos acima os titulares de cotas do Fundo no fechamento do dia 15 (quinze) (exclusive) de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas, ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 15.

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

Para a constituição ou reposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

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

Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;

- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;
- (v) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (vi) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; e
- (vii) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos.

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM nº 472, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM nº 472, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a. as demonstrações financeiras;
  - b. o relatório do auditor independente; e
  - c. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) representante(s) de Cotista(s);
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas Ordinária.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de Cotistas; e
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM nº 472.

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

É vedado à Administradora no exercício de suas funções e utilizando recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;

- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (iv) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra 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 as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos no artigo 24 da Instrução CVM nº 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou a Gestora; entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; entre o Fundo e o representante de cotistas; ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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.

#### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA GESTORA**

Competirá à Gestora a gestão da carteira dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos Alvo e Aplicações Financeiras.

São obrigações da Gestora:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos Alvo existentes

ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

- (ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, por meio de procuração outorgada pela Administradora para esse fim, conforme o caso;
- (iii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- (iv) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (v) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (vi) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Alvo e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas;
- (vii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Alvo, conforme o caso;
- (viii) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à assembleia geral de cotistas do Fundo proposta de modificação do Regulamento, bem como de quaisquer outras matérias pertinentes ao interesse dos cotistas e do Fundo;
- (ix) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e/ou de outros ativos detidos pelo Fundo, conforme política de votos da Gestora.

A Gestora será substituída nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da assembleia geral.

Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento da Gestora, deverá a Administradora: (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.

## **REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

### *Taxa de Administração*

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração"): equivalente ao somatório de: (a) 0,85% (zero vírgula oitenta e cinco por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor de até 0,05% (zero vírgula zero cinco por

cento) ao ano, a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

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

Nos termos do art. 47 da Instrução CVM nº 472, a Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, inclusive à Gestora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Neste sentido, a remuneração da Gestora estabelecida no Contrato de Gestão será descontada da Taxa de Administração e paga diretamente pelo Fundo à Gestora.

#### *Taxa de Performance*

Não será cobrada taxa de performance do Fundo.

#### **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA**

A Administradora e a Gestora serão substituídas nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da Administradora e/ou da Gestora, ficará a Administradora obrigada a:

- a. convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e
- b. no caso de renúncia ou descredenciamento da Administradora, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas 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.

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

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas 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 nova administradora e a liquidação ou não do Fundo.

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

Se a assembleia 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.

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

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

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.

Na hipótese de destituição da Gestora sem justa causa, por deliberação dos cotistas reunidos em assembleia geral, aplicar-se-á o seguinte:

- (i) se a destituição tiver sido deliberada por cotistas representando no mínimo: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas, a Gestora não receberá qualquer indenização por conta da sua destituição; ou
- (ii) se a destituição tiver sido deliberada por cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) a metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas, a Gestora receberá uma multa indenizatória que será devida pelo Fundo à Gestora por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. A multa indenizatória será correspondente a 0,60% (zero vírgula sessenta por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Indenização da Gestora"), e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

Os valores referentes à Indenização da Gestora devidos à Gestora na hipótese do parágrafo acima serão abatidos: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição; e/ou (ii) caso a nova taxa de gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração da Gestora, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à Gestora caso esta não houvesse sido destituída, subtraída a nova taxa de gestão, mantendo-se, nesta hipótese o valor anterior da Taxa de Administração — sendo certo, desse modo, que a remuneração da Gestora não implicará: (a) em redução da remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento.

Não será devida Indenização da Gestora no caso de destituição por justa causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.

Para fins do disposto acima, o Regulamento estabelece que considerar-se-á "justa causa": (A) conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, ou decisão administrativa definitiva, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (a.i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento e/ou legislação ou

regulamentação aplicáveis; ou (a.ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (a.iii) condenação da Gestora em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (a.iv) impedimento da Gestora de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (B) requerimento de falência pela própria Gestora; ou (C) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora.

#### **DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

É de competência privativa da Assembleia geral de Cotistas do Fundo a deliberação sobre as seguintes matérias:

- (i) Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) Alteração do regulamento;
- (iii) Destituição ou substituição da Administradora e/ou da Gestora;
- (iv) Emissão de novas cotas;
- (v) Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no 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 nº 472;
- (xi) Alteração da Taxa de Administração; e
- (xii) Destituição ou substituição da Gestora e escolha de seu(s) substituto(s).

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as demonstrações financeiras deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

A Assembleia Geral referida acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo aqui previsto.

Nos termos da Instrução CVM nº 472, o Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais, regulamentares, entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas. Também poderá ser alterado, independente de aprovação, se tal alteração envolver redução ou isenção das taxas de administração ou de custódia, sendo que tal alteração deverá ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

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.

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 Regulamento.

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.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser disponibilizada na página da Administradora na rede mundial de computadores e deve ser feita a cada Cotista podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento ou e-mail, e, ainda, uso de plataformas eletrônicas, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, 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 Geral de Cotistas.

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

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 estejam admitidas à negociação.

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.

O pedido de que trata o parágrafo 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, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

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

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 Regulamento. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes 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 do 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 no 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 a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; e (vii) alteração da Taxa de Administração, observados os termos da regulamentação aplicável.

Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia.

Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A Administradora poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

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.

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 nº 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.

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.

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

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido 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 (i) até 30 (trinta) dias, no caso de matérias que seriam objeto de Assembleias Gerais Ordinárias, e (ii) até, 15 (quinze) dias, no caso de matérias que seriam objeto de Assembleias Gerais Extraordinárias, e, em ambos os casos, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472.

Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, sendo que a consulta poderá prever hipóteses de postergação da data de apuração dos votos encaminhados pelos Cotistas, mantendo-se a contagem dos votos proferidos anteriormente, desde que mantidas integralmente as matérias constantes da respectiva ordem do dia.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- a. a Administradora ou a Gestora;
- b. os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;
- c. empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, 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.

A verificação das condições acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

Não se aplica a vedação prevista em relação aos Cotistas acima quando:

- a. os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas;
- b. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia 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 nº 472.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela Administradora até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

#### **DA DISSOLUÇÃO DO FUNDO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº

472.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

Após a partilha 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 de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso.
- (ii) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo.

E, no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do relatório do auditor independente.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das recomendações da Gestora, mediante (i) comunicação da Administradora aos Cotistas após recomendação nesse sentido pela Gestora; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

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.

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.

#### **DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO**

**O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. 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 terem suas cotas negociadas em bolsa. 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 Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 11. O**

**investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo.**

**As Cotas do Fundo poderão ser negociadas no mercado secundário com investidores em geral, a partir da apresentação do presente Prospecto, conforme permissão prevista no §2º do art. 15 da Instrução CVM nº 476.**

## **2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO**

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

### **TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO**

#### **A) 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 6.306/07, a depender do prazo do investimento, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

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

#### **B) IOF/Câmbio**

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

#### **C) IR**

O 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.

##### *(i) Cotistas residentes no Brasil*

Regra geral, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, será considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à dedução do IR apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IR e da CSLL. As alíquotas atuais do IR correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, enquanto que a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Há projeto de lei em andamento no Congresso que pode vir a reduzir essas alíquotas (PL 2.337/21). O IRPJ passaria para 8% (oito por cento), mais adicional de 10% (dez por cento) e a CSLL também para 8% (oito por cento), sujeito a revogação de determinados benefícios fiscais. O PL ainda depende de aprovação do Senado e sanção presidencial. Não se pode afirmar se e quando será aprovado e, ainda, se será aprovado nesses mesmos termos. 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, em princípio, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não deveriam integrar a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação. Por ser o Fundo um condomínio fechado, o Imposto de Renda incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

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. O PL 2.337/21, em sua primeira versão, pretendia excluir esse benefício. A sua atual versão, já aprovada pela Câmara, no entanto, afastou essa previsão. De todo o modo, não se pode afirmar que haja novas tentativas nesse sentido.

## **O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DO FUNDO NO MERCADO,**

**DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA ESTÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.**

*(ii) Cotistas residentes no exterior*

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

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em Cotas do Fundo de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, em princípio, os rendimentos auferidos devem se sujeitar à incidência do IR à alíquota de 15% (quinze por cento).

Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de Imposto de Renda prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em fundo de investimento imobiliário, conforme acima, pode alcançar as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ou 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 despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Adicionalmente, os ganhos decorrentes das operações em bolsa realizadas por investidores residentes em jurisdição com tributação favorecida sujeitam-se também ao IRRF à alíquota de 0,005%, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 63, parágrafo 3º, inciso I, "b", e inciso II, "c".

**TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO**

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, sendo possível a sua majoração pelo Poder Executivo a qualquer tempo até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Não será aplicada a alíquota de 0% quando o Fundo detiver 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 do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Não obstante, de acordo com os artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/2007, aplica-se a alíquota de 1,5% para os investimentos realizados pelo Fundo em títulos e valores mobiliários de renda fixa ou variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, observado o limite de 5% caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular (artigo 30, II, do Decreto nº 6.506, de 9 de julho de 2008).

#### B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às 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 de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

#### C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados 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 Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IR, CSLL, PIS e COFINS).

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 6.404/76.

### **3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO**

As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472.

Considera-se relevante, para os efeitos do Fundo, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Cumpra à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores da Administradora, bem como na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, de modo a garantir aos Investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Cotas, conforme abaixo:

(i) Administradora: Para acesso a este Prospecto, consulte: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos”, em seguida pesquisar por “SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, clicar em “Prospecto”).

(ii) CVM: <http://www.cvm.gov.br/> - na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, digitar “SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar no *link* contendo a denominação do Fundo e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”, organizar os documentos por “Categoria” e, por fim, localizar o documento pretendido; e

(iii) B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) – nessa página, no menu “Produtos e Serviços”, clicar em “Saiba mais”, em seguida clicar em “Ofertas públicas de renda variável”, depois selecionar a aba “Ofertas em andamento”, clicar em “Fundos” e clicar no *link* contendo a denominação do Fundo e, em seguida, clicar no *link* referente ao documento desejado.

## **4. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO**

### **VISÃO GERAL**

O Fundo conta com a administração realizada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gestão pela Suno Gestora de Recursos Ltda.

### **ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO**

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Regulamento, objetivando, fundamentalmente, (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo investidos, e (ii) proporcionar ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo. Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Alvo e/ou em Aplicações Financeiras serão realizados diretamente pela Gestora, nos termos do Regulamento.

### **DESCRIÇÃO DOS ATIVOS**

Apresentamos a seguir uma descrição dos Ativos Alvo que, na data deste Prospecto, integram a carteira do Fundo:

<b>1. CRI TECNISA (IPCA)</b>	
Quantidade	14.420 (quatorze mil quatrocentos e vinte) certificados de recebíveis imobiliários da 175ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08.
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Lastro	Créditos imobiliários decorrentes de debêntures emitidas pela Tecnisa S.A., representados por CCI, com valor nominal total de até R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na data de emissão.
Garantias	Alienação fiduciária de determinados ativos (terrenos e quotas de SPE).
Atualização	IPCA
Juros	5,69% a.a.
Preço Unitário Inicial	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Data de Emissão	15/02/2021
Prazo (anos)	5 (cinco)

<b>2. CRI PESA/AIZ (Longa)</b>	
Quantidade	8.190 (oito mil cento e noventa) certificados de recebíveis imobiliários da 301ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08.
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Lastro	Créditos imobiliários decorrentes de duas CCB emitidas pela AIZ Indústria de Máquinas e Implementos Ltda., cada uma representada por uma CCI.
Garantias	Garantia fidejussória, cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de imóvel.
Atualização	IPCA
Juros	7,00% a.a.
Preço Unitário Inicial	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Data de Emissão	21/06/2021
Prazo (anos)	10 (dez)

<b>3. CRI Pesa / AIZ (Curta)</b>	
Quantidade	2.000 (dois mil) certificados de recebíveis imobiliários da 302ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08.

Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Lastro	Créditos imobiliários decorrentes de duas CCB emitidas pela AIZ Indústria de Máquinas e Implementos Ltda., cada uma representada por uma CCI.
Garantias	Garantia fidejussória e cessão fiduciária de recebíveis.
Atualização	IPCA
Juros	5,50% a.a.
Preço Unitário Inicial	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Data de Emissão	21/06/2021
Prazo (anos)	5 (cinco)

<b>4. CRI SOLAR JUNIOR</b>	
Quantidade	8.000 (oito mil) certificados de recebíveis imobiliários da 336ª Série da 1ª Emissão da Fortesec – Forte Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70.
Agente Fiduciário	VORTX DTVM Ltda.
Lastro	Créditos imobiliários decorrentes de cada "Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Imobiliária", celebrado entre o respectivo devedor e a SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A., por meio do qual o devedor adquiriu a(s) respectiva(s) cota(s) imobiliária(s) de empreendimento imobiliário.
Garantias	Cessão fiduciária de recebíveis, promessa de cessão fiduciária de vendas futuras, alienação fiduciária de quotas de SPE, fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica, fundo de obra, fundo de reserva.
Atualização	IGPM
Juros	16,64% a.a.
Preço Unitário Inicial	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Data de Emissão	22/11/2019
Prazo (anos)	6,08 (seis vírgula zero oito)

<b>5. CRI TECNISA (CDI)</b>	
Quantidade	2.500 (dois mil e quinhentos) certificados de recebíveis imobiliários da 309ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00.
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Lastro	Créditos imobiliários decorrentes das debêntures emitidas pela Tecnisa S.A. e representados por uma CCI, com valor nominal total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na data de emissão.

Garantias	Não aplicável
Atualização	Não há.
Juros	CDI + 4,0% a.a.
Preço Unitário Inicial	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Data de Emissão	27/08/2020
Prazo (anos)	3 (três)

<b>6. CRI BALAROTI</b>	
Quantidade	10.872 (dez mil oitocentos e setenta e dois) certificados de recebíveis imobiliários da 219ª Série da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22.
Agente Fiduciário	Pentágono S.A. DTVM
Lastro	Créditos imobiliários decorrentes (i) de debêntures emitidas pela Balaroti – Comércio de Materiais de Construção S.A. e (ii) de contratos de locação celebrados entre a Balaroti – Comércio de Materiais de Construção S.A. e a Casa Forte – Administração e Participações Ltda., no valor mensal de R\$ 558.441,54 (quinhentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e um reais e cinquenta e quatro centavos).
Garantias	Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos de cartões de crédito, fundo de reserva.
Atualização	Não há
Juros	CDI + 3,00% a.a.
Preço Unitário Inicial	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Data de Emissão	07/10/2019
Prazo (anos)	8 (oito)

<b>7. CRI ESATAS</b>	
Quantidade	5.920 (cinco mil novecentos e vinte) certificados de recebíveis imobiliários da 179ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08.
Agente Fiduciário	VORTX DTVM Ltda.
Lastro	Direitos creditórios decorrentes de debêntures emitidas pela Esatas Viracopos Administração S.A. e representados por uma CCI.
Garantias	Cessão fiduciária de contratos de aluguel, alienação fiduciária de quotas de SPE, fundo de reserva, fundo de despesas, fundo de liquidez.
Atualização	IGPM
Juros	8,00% a.a.
Preço Unitário Inicial	R\$ 1.000,00 (mil reais)

Data de Emissão	16/03/2021
Prazo (anos)	15 (quinze)

<b>8. CRI OPY</b>	
Quantidade	15.000 (quinze mil) certificados de recebíveis imobiliários da 319ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08.
Agente Fiduciário	VORTX DTVM Ltda.
Lastro	Créditos imobiliários decorrentes das debêntures emitidas pela ONM Health S.A. e representados por uma CCI.
Garantias	Cessão fiduciária de direitos creditórios, cessão fiduciária de conta, cessão fiduciária de conta vinculada, alienação fiduciária de ações, cessão fiduciária de direitos emergentes das concessões.
Atualização	IPCA
Juros	7,36% a.a.
Preço Unitário Inicial	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Data de Emissão	30/08/2021
Prazo (anos)	10 (dez)

<b>9. CRI WIMO</b>	
Quantidade	6.000 (seis mil) certificados de recebíveis imobiliários da 320ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08.
Agente Fiduciário	VORTX DTVM Ltda.
Lastro	Créditos imobiliários decorrentes do "Instrumento Particular de Empréstimo com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças", firmado entre BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.337.707/0001-00, na qualidade de credora fiduciária, e os devedores dos créditos imobiliários decorrentes de referido instrumento, na qualidade de devedores fiduciários.
Garantias	Alienação fiduciária de imóveis, fundo de reserva, fundo de despesas
Atualização	IPCA
Juros	7,00% a.a.
Preço Unitário Inicial	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Data de Emissão	27/08/2021
Prazo (anos)	15 (quinze)

<b>10. CRI MRV</b>	
Quantidade	9.468 (nove mil quatrocentos e sessenta e oito) certificados de recebíveis imobiliários da 379ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00.
Agente Fiduciário	VORTX DTVM Ltda.
Lastro	Créditos imobiliários decorrentes de debêntures emitidas pela MRV Engenharia e Participações S.A., representados por uma CCI.
Garantias	Não aplicável
Atualização	IPCA
Juros	4,70% a.a.
Preço Unitário Inicial	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Data de Emissão	15/04/2021
Prazo (anos)	10 (dez)

<b>11. CRI CARVALHO HOSKEN</b>	
Quantidade	5.000 (cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários da 266ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58.
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Lastro	Créditos imobiliários decorrentes de CCB emitida pela Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções, representados por uma CCI.
Garantias	Alienação fiduciária de terrenos, fundo de liquidez, fiança
Atualização	Não há
Juros	CDI + 7,70% a.a.
Preço Unitário Inicial	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Data de Emissão	13/07/2021
Prazo (anos)	5 (cinco)

<b>12. CRI LATAM</b>	
Quantidade	12.217 (doze mil duzentos e dezessete) certificados de recebíveis imobiliários da 160ª Série da 4ª Emissão da Planeta Securitizadora S.A. (Gaia Securitizadora S.A.), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.587.384/0001-30.
Agente Fiduciário	Simplific Pavarini DTVM Ltda.
Lastro	Créditos imobiliários decorrentes da 7ª (sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real, da RB Capital S.A.

Garantias	Alienação fiduciária de (i) 37.418 certificados de recebíveis imobiliários da 123ª série da 4ª emissão da Gaia Securitizadora S.A. ("CRI Série 123"), de titularidade da devedora, o que corresponde a 44,700% dos CRI Série 123, e 53.453 certificados de recebíveis imobiliários da 139ª série da 4ª emissão da Gaia Securitizadora S.A. ("CRI Série 139"), de titularidade da devedora, o que corresponde a 61,800% dos "CRI Série 139"; (ii) a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos direitos e créditos de sua titularidade, incluindo os rendimentos deles decorrentes, relacionados ao remanescente do que eventualmente sobejar ou no caso de não utilização do fundo de reserva constituído no âmbito da emissão dos CRI Série 123 e CRI Série 139; e (iii) fiança bancária.
Atualização	IPCA
Juros	5,20% a.a.
Preço Unitário Inicial	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Data de Emissão	24/03/2021
Prazo (anos)	11 (onze)

<b>13. CRI GRAMADO</b>	
Quantidade	4.272 (quatro mil duzentos e setenta e dois) certificados de recebíveis imobiliários da 575ª Série da 1ª Emissão da Fortesec – Forte Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70.
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Lastro	Créditos imobiliários decorrentes (i) de direitos creditórios decorrentes de debêntures emitidas pela Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. (" <u>Gramado Parks</u> "); e (ii) de cada "Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade (Frações)", celebrado entre o respectivo devedor e a Gramado Parks, por meio do qual o devedor adquiriu a respectiva fração imobiliária do empreendimento imobiliário.
Garantias	Alienação Fiduciária das Quotas da Contratante; Cessão Fiduciária dos Recebíveis Atuais e de Vendas Futuras; e Coobrigação da Gramado Parks Investimentos e Intermediações S/A.
Atualização	IPCA
Juros	9,50% a.a.
Preço Unitário Inicial	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Data de Emissão	21/06/2021
Prazo (anos)	7 (sete)

## 5. 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 àquelas relativas à política de investimento do Fundo, composição da carteira do Fundo e aos fatores de risco aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos, incluindo, aqueles descritos a seguir. Não há garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos ativos imobiliários e ativos de renda fixa que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, da Administradora, da Gestora ou dos coordenadores das ofertas públicas realizadas pelo Fundo, que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos, destacando-se:*

## **RISCOS MACROECONÔMICOS E DE MERCADO**

**Riscos da instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia do COVID-19.** As informações contidas neste Prospecto acerca do Fundo, do setor imobiliário e da economia como um todo, incluindo do mercado de capitais brasileiro, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, foram elaboradas durante a pandemia do COVID-19 no Brasil. Dessa forma, os possíveis resultados do Fundo foram previstos ou projetados considerando o cenário atual, em razão da impossibilidade de uma definição assertiva a respeito dos impactos da pandemia e das medidas adotadas pelas autoridades para tentar conter referidos impactos. Assim, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas contidas neste Prospecto. A pandemia e as incertezas que envolvem o COVID-19 e seus impactos podem contribuir para a instabilidade econômica brasileira e mundial, o que pode aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e, também, um efeito adverso no preço dos Ativos Alvo, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

**Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização.** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

**Riscos 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 monetária e cambiais. 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.

## RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

**Inexistência de garantia de eliminação de riscos.** A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora, dos coordenadores das ofertas públicas do Fundo, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou 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. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos da Administradora poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

**Revisões e/ou atualizações de projeções.** O Fundo, a Administradora, a Gestora e os coordenadores das ofertas públicas do Fundo não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou de oferta(s), incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

**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 do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

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

**Dificuldade na substituição da Gestora do Fundo, em razão da previsão, no Regulamento, de compensação em caso de destituição sem justa causa.** O Regulamento do Fundo prevê que, no evento da destituição da Gestora sem justa causa, a Gestora fará jus ao recebimento de multa indenizatória devida à Gestora, a qual será correspondente a 0,60% (zero vírgula sessenta por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, que será devida pelo Fundo à Gestora por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Os valores referentes à Indenização da Gestora devidos à Gestora nestes termos serão abatidos: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição; e/ou (ii) caso a nova taxa de gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração da Gestora, conforme prazo de pagamento estabelecido no Regulamento, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à Gestora caso esta não houvesse sido destituída, subtraída a nova taxa de gestão, mantendo-se, nesta hipótese o valor anterior da Taxa de Administração — sendo certo, desse modo, que a remuneração da Gestora não implicará: (a) em redução da remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento. Embora a Indenização da Gestora devida à Gestora, se aplicável, não cause um impacto

negativo no patrimônio do Fundo (na medida em que o Fundo não arcaria com encargos adicionais àqueles já previstos no Regulamento), essa previsão poderá reduzir o interesse de outros gestores em assumir a gestão do Fundo e, conseqüentemente, dificultar a substituição da Gestora pela assembleia geral.

**Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores.** Durante o seu funcionamento, é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados exemplificativamente a seguir: (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos ativos financeiros; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção.

**Riscos relacionados ao investimento em cotas de FII.** Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. 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, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. 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.

**Risco de crédito dos Ativos-Alvo da carteira do Fundo.** Os Ativos-Alvo que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores 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. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por conseqüência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

**Risco de crédito das Aplicações Financeiras.** As obrigações decorrentes das Aplicações Financeiras estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

**Risco proveniente do uso de derivativos.** A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

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

**Risco de não obtenção de quórum mínimo nas deliberações a serem tomadas pelos cotistas.**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. É possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada 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 e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

**Risco operacional.**

Os Ativos Alvo 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. Adicionalmente, os recursos provenientes dos ativos serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos ativos lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos seus cotistas.

**Risco de não substituição da Administradora ou da Gestora.**

Durante a vigência do Fundo, a Administradora ou a Gestora poderão sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na Instrução CVM nº 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos seus cotistas.

**Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento.**

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. 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 aos Cotistas dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

**Riscos de investimento em ativos financeiros.**

O Fundo poderá investir em ativos financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, a Administradora e a Gestora não responderão pelas eventuais consequências. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo.

**Risco de conflito de interesses.** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, 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 Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Tais situações, ainda que aprovadas pelos Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão da Administradora e da Gestora pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

**Risco de inexistência de propriedade direta sobre os Ativos Alvo.** As sociedades investidas e/ou o Fundo poderão investir diretamente em empreendimentos imobiliários, inclusive adquirindo imóveis para posterior venda e terrenos para posterior permuta por unidades residenciais. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos empreendimentos imobiliários. Os direitos dos cotistas do Fundo são exercidos sobre todos os Ativos Alvo integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

**Risco de não aquisição dos Ativos Alvo.** Além de não ser possível assegurar que a captação de recursos seja realizada em montantes suficientes, não há como garantir que o Fundo irá adquirir os Ativos Alvo de oferta(s) pública(s), o que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo de oferta(s) pública(s), sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria técnica e jurídica dos ativos, observados os prazos de exclusividade do Fundo para aquisição dos Ativos Alvo. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo de oferta(s) pública(s), no todo ou em parte, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Neste caso, o Fundo poderá utilizar os recursos de oferta(s) pública(s) para adquirir outros ativos, sendo possível que não disponha de ofertas de imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora e 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.

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

**Risco de inexistência de operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição.** O preço de aquisição dos Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a Administradora e/ou a Gestora possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a Administradora e/ou a Gestora deverão utilizar o critério que julgarem mais adequado ao caso em questão.

**Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.** A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI

em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do Fundo.

**Riscos Relacionados aos Créditos que Lastreiam os CRI.** Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI.

**Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI.** Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

#### **RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO**

**Riscos relativos ao setor imobiliário.** O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

**Risco de regularidade dos imóveis.** Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e que, 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.

**Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários.** Os Fundos de Investimento Imobiliário investidos poderão 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, o que poderá afetar diretamente o Fundo. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser

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

**Risco de desapropriação.** De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis indiretamente integrantes da carteira do 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 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.

**Risco do incorporador/construtor.** A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira de quaisquer fundos de investimento investidos, 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.

**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 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.

**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 por quaisquer fundos de investimento investidos. 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 por quaisquer fundos de investimento investidos.

**Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis.** Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar o fluxo de amortização dos CRI ou demais papéis detidos pelo Fundo, os Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo podem não gerar a receita esperada pela Administradora, e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo 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

objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

**Riscos relacionados à regularidade de área construída.** 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 vinculados a investimentos feitos pelo 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; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição de shoppings, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis, os títulos do Fundo a ele vinculados e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

**Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento.** Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos sejam a fonte de remuneração 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/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

#### **RISCOS RELATIVOS ÀS NOVAS EMISSÕES**

**Risco de diluição.** Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os cotistas do Fundo tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de novas Cotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição. Muito embora o Regulamento do Fundo contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas Cotas, possibilitando assim que os Cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os Cotistas devem estar atentos às novas emissões.

**Risco em função da dispensa de registro.** As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo(s) coordenador(es) não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

**Riscos de restrição de negociação.** No âmbito de ofertas com esforços restritos, as cotas adquiridas em tais ofertas somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476. Tais restrições de negociação podem dificultar a negociação das Cotas, bem como diminuir a liquidez do investimento em cotas do Fundo.

#### **RISCOS TRIBUTÁRIOS**

**Risco tributário.** A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo 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, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao

Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

**Risco de mudanças na legislação tributária.** Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliário estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada 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.

**Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário.** A Administradora necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das Cotas, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio à Administradora para o cálculo correto do valor a ser retido e recolhido a título de IR no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para a Administradora quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas será considerado R\$0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades à Administradora e à Gestora sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pela Administradora e/ou pela Gestora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**Risco Tributário Relacionado a CRI, LH, LCI e LIG.** O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

#### **RISCOS JURÍDICOS E REGULATÓRIOS**

**Riscos jurídicos.** Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

**Riscos da justiça brasileira.** O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e Ativos Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude 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 e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

**Risco regulatório.** Os fundos de investimento imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472 e por outros normativos (instruções, deliberações, ofícios circulares, entre outros) expedidos pela CVM, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou entendimentos jurisprudenciais, regulatórios ou da Receita Federal diversos dos esperados/comumente utilizados pelo mercado, assim como decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO PRESENTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

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

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho 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 pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

## **6. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA**

### **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As informações referentes à situação financeira do Fundo, as demonstrações financeiras (quando houver), os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472, são/serão incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram/encontrarão disponíveis para consulta nos seguintes websites:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS: <https://www.gov.br/cvm> (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", acessar "SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" (quando houver), o respectivo "Informe Mensal", o respectivo "Informe Trimestral" e o respectivo "Informe Anual" (quando houver)); e

ADMINISTRADORA: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em "Fundos", em seguida pesquisar por "SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, clicar em "Informações do Fundo", e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" (quando houver), o respectivo "Informe Mensal", o respectivo "Informe Trimestral" e o respectivo "Informe Anual" (quando houver)).

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 35 A 45 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS COTAS.**

## **7. DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

### **BREVE DESCRIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

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

A BTG PSF administra R\$ 435 bilhões (dados ANBIMA, agosto/2021) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 38502 fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 473 bilhões e 120 fundos<sup>4</sup> sob Administração, detendo 24% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em agosto de 2021. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- a. Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- b. Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;
- c. Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- d. Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia;
- e. Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes;

### **BREVE DESCRIÇÃO DA GESTORA**

A Suno Asset disponibiliza soluções de qualidade e acessíveis para diversos perfis de investidores. Para isso, trabalha com uma variedade de ativos financeiros que permitem flexibilidade e diversificação. São alternativas para aproveitar as oportunidades no mercado financeiro sem perder de vista a solidez do patrimônio. A Suno Asset oferece fundos e carteiras administradas que incluem: ações de empresas nacionais e internacionais, para estratégias de valorização, dividendos e ganhos com *small caps*; fundos de Investimentos Imobiliários (FII), nas modalidades “fundos de fundos” (FoF) e de empreendimentos nos ramos logístico, corporativo, shoppings, rural e residencial; renda fixa + crédito privado; abrange oportunidades em títulos soberanos e crédito privado, tesouro SELIC, tesouro IPCA, tesouro prefixado, CDB, CRI, CRA, LCI, LCA, LF e debêntures; e investimentos alternativos, produtos do mercado financeiro que fogem do tradicional, como infraestrutura, *private equity*, *venture capital* e fundo florestal.

A empresa Suno Asset faz parte do Grupo Suno e compartilha algumas estruturas corporativas de apoio, visando a otimização dos resultados e o ganho de escala, com as regras de segregação aplicáveis

---

1 Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020. [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm)

2 Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020. [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm)

3 Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020. [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm)

4 Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020. [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm)

asseguradas pela estrutura de compliance do grupo. As estruturas corporativas que dão suporte aos negócios do grupo, inclusive à Suno Asset, são compostas pelas áreas de recursos humanos, administrativo/financeiro, marketing, de tecnologia da informação e as áreas de risco e compliance. A Suno Asset possui dois Comitês, o Comitê de Investimentos, responsável por deliberar sobre a estratégia e decisões de investimento e um Comitê de Risco e Compliance, que define a execução das práticas de gestão de risco, inclusive o risco de não conformidade. Os membros de ambos os comitês, Comitê de Investimentos e Comitê de Risco e Compliance reúnem-se, no mínimo mensalmente, ambas as decisões são formalizadas em ata.

## **8. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO**

### **(i) Administradora**

Nome: **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Endereço: Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 - Rio de Janeiro, RJ

Diretor Responsável pela administração do Fundo: Allan Hadid

Tel.: (11) 3383-2513

E-mail: sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com/ol-eventos-estruturados-psf@btgpactual.com

### **(ii) Gestora**

Nome: **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Endereço: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 15º andar Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, São Paulo – SP

At.: Vitor Lopes Duarte

Telefone: (27) 99902-1750

E-mail: vitor.duarte@suno.com.br

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

### **(iii) Auditores Independentes**

Nome: **Ernst & Young Auditores Independentes S/S**

Endereço: Praia de Botafogo, nº 370, 8º andar

At.: Rui Borges

Telefone: (11) 2573-3290

E-mail: rui.borges@br.ey.com

## **9. RELACIONAMENTO**

### **Relacionamento da Administradora com a Gestora**

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento da Administradora com o Escriturador**

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e escrituração são prestados pela

Administradora.

### **Relacionamento da Gestora com o Escriturador**

A Gestora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador. A Gestora e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento do Auditor Independente com a Administradora**

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Administradora e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento do Auditor Independente com a Gestora**

A Gestora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente. A Gestora e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

## **10. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

### **Administradora**

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

Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

At.: Rodrigo Ferrari

Telefone: (11) 3383-2513

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com / OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com

### **Custodiante**

#### **BANCO BTG PACTUAL S.A.**

Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte) CEP 22250-040

Rio de Janeiro – RJ

At.: Carolina Cury

Telefone: (11) 3383-2513

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/>

### **Gestora**

#### **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 15º andar  
Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, São Paulo – SP

At.: Vitor Lopes Duarte

Telefone: (27) 99902-1750

E-mail: [estruturados@suno.com.br](mailto:estruturados@suno.com.br)

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

### **Escriturador**

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

Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado,  
Botafogo, CEP 22250-040 - Rio de Janeiro, RJ

At.: Lorena Sapori  
Telefone: (11) 3383-2826  
E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com  
Website: <https://www.btgpactual.com/>

**Auditor Independente**

**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**

Praia de Botafogo, nº 370, 8º andar  
At.: Rui Borges  
Telefone: (11) 2573-3290  
E-mail: rui.borges@br.ey.com  
Website: [https://www.ey.com/pt\\_br](https://www.ey.com/pt_br)

**ANEXO I**

**Regulamento Consolidado, datado de 17 de junho de 2021**

REGULAMENTO DO SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/ME nº 41.076.710/0001-82

**ANEXO II**

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

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DE REGULAMENTO DO FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 62**

CNPJ/ME nº 41.076.710/0001-82