

# PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA SEGUNDA EMISSÃO DAS COTAS DO NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.432.327/0001-82

no montante de, inicialmente, até

## R\$ 150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2021/[=], em [=] de 2021

Código ISIN das Cotas: BRPTOCTF007

Código de Negociação das Cotas na B3: APT011

Tipo ANBIMA: FII de Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



O NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), representado por seu administrador BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme ato declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública primária de, inicialmente, até 150.000.000 (quinhentos milhões) de cotas ("Novas Cotas", sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Oferta" e "Segunda Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, o que representa R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Cotas do Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Preliminar (conforme definidos abaixo) e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo). Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) por cada Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Nova Cota inscrita custará R\$ 10,43 (dez reais e quarenta e três centavos) aos respectivos subscritores, já considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 1.000 (mil) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 10.430,00 (dez mil, quatrocentos e trinta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo definido para cada Investidor no caso de Distribuição Parcial da Oferta ou no caso de rateio em virtude de excesso de demanda no âmbito do Lote Adicional ("Aplicação Mínima Inicial" ou "Investimento Mínimo por Investidor"). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo, nem limite máximo de exercício do direito de voto para os detentores de Novas Cotas do Fundo.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta, ou (ii) da quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item (i) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso. Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para assistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores.

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento, sem lotes mínimos (observado a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para a definição do montante total das Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 122 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Matisse - Fundo de Investimento Imobiliário" celebrado em 11 de junho de 2021 ("Instrumento de Constituição do Fundo"). Posteriormente, em 10 de agosto de 2021 foi celebrado o "Instrumento Particular de Alteração do Matisse - Fundo de Investimento Imobiliário", por meio do qual foram aprovadas, dentre outras matérias, a alteração da denominação do Fundo para "Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário" e a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo nos termos da Instrução CVM 476. Os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta, a renúncia dos atuais Cotistas ao direito de preferência, bem como a versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento"), dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio de "Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas", realizada em 18 de agosto de 2021, conforme ratificada em 07 de outubro de 2021 ("Ato de Aprovação da Oferta").

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autogerenciais aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais (conforme definidas neste Prospecto), credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"); e (ii) negociadas no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pelo B3.

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa e discricionária pela NAVI REAL ESTATE VENTURES - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 8º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 37.980.655/0001-83, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório da CVM nº 18.361, de 12 de janeiro de 2021 ("Gestor").

O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo, conforme a política de investimento definida em seu Regulamento, por meio de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros (conforme definidos neste Prospecto Preliminar), visando rentabilizar os investimentos efetuados pelas Cotas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos do Fundo; (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO, VER ITEM "OBJETIVO" NA PÁGINA 81 DESTES PROSPECTO.

O Gestor fará jus a uma taxa de performance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor ("Taxa de Performance"). PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA FORMA DE CÁLCULO DA TAXA DE PERFORMANCE E DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, VERIFIQUE SEÇÃO "REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS" NA PÁGINA 83 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (conforme definido neste Prospecto) representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores e, portanto, poderão perder a totalidade ou parte 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 de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição das Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 (conforme definido neste Prospecto). O investimento em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos relacionados à liquidez de suas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do referido Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 96 e seguintes deste Prospecto, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como daqueles relacionados à Segunda Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDADO QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECLARADOS DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 18 DE AGOSTO DE 2021, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB O ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS", CONFORME VERSÃO VIGENTE ("CÓDIGO ANBIMA").

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS NOVAS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DAS NOVAS COTAS, O QUAL É CONDICIONADO AO REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 96 A 124.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA OU DO FUNDO NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE ITEM "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO" NAS PÁGINAS 125 A 130 DESTES PROSPECTO.

OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E O GESTOR, ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS DETENTORES DE MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS NOVAS COTAS DO FUNDO E ENTRE O FUNDO E OS REPRESENTANTES(S) DE COTISTAS DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 111 DESTES PROSPECTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AO COORDENADOR LÍDER, ÀS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, AO GESTOR, À B3 E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTRARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

TUDO INVESTIDO, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, E DA REMUNERAÇÃO DO GESTOR DEVIDAS PELO FUNDO, BEM COMO SUA RESPECTIVA FORMA DE APLICAÇÃO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO. A DESCRIÇÃO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA REMUNERAÇÃO DO GESTOR E SUAS RESPECTIVAS FORMAS DE APLICAÇÃO ESTÃO DESCRITAS NA SEÇÃO "REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS" NA PÁGINA 83 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ DISPONÍVEL NOS ENDEREÇOS E PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO FUNDO, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM, INDICADOS NA SEÇÃO "OUTRAS INFORMAÇÕES", NA PÁGINA 75 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

Coordenador Líder



Administradora



Gestora



Assessor Legal do Coordenador Líder



Assessor Legal da Gestora



A data deste Prospecto Preliminar é 08 de outubro de 2021

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas de rede mundial de computadores do Administrador, das instituições intermediárias responsáveis pela Oferta e, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição, das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários em que as Novas Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e da CVM.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ÍNDICE**

<b>DEFINIÇÕES .....</b>	<b>1</b>
<b>1. SUMÁRIO DA OFERTA.....</b>	<b>15</b>
<b>2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA.....</b>	<b>35</b>
<b>3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....</b>	<b>39</b>
Características da Oferta.....	41
A Oferta.....	41
Deliberação sobre a Oferta e a Segunda Emissão das Cotas .....	41
Montante Inicial da Oferta e quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta .....	41
Lote Adicional.....	41
Distribuição Parcial.....	41
Regime de distribuição das Novas Cotas .....	42
Preço de Emissão.....	43
Forma de subscrição e integralização .....	43
Aprovações Existentes de Conflito de Interesses .....	43
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo.....	44
Formador de Mercado.....	44
Características, vantagens e restrições das Cotas .....	45
Público Alvo da Oferta .....	45
Destinação dos Recursos .....	46
Imóveis Alvo .....	47
Rentabilidade Garantida – Imóveis Alvo .....	48
Ativos Financeiros .....	49
Imóveis-Alvo .....	50
Pedidos de Reserva .....	52
Período de Distribuição .....	52
Procedimento de Alocação .....	52
Registro da Oferta.....	53
Plano de Distribuição.....	53
Oferta Não Institucional.....	54
Critério de colocação da Oferta Não Institucional .....	57
Oferta Institucional .....	58
Critério de colocação da Oferta Institucional.....	59
Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....	59
Alocação e liquidação da Oferta .....	60
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta .....	61
Negociação e custódia das Novas Cotas na B3 .....	63
Inadequação de investimento .....	63
Contrato de Distribuição .....	64
Comissionamento do Coordenador Líder .....	64
Data de Liquidação .....	65
Instituições Participantes da Oferta .....	65
Condições Precedentes da Oferta .....	66
Cronograma indicativo da Oferta.....	70
Obtenção de informações e documentos referentes à Oferta .....	71
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta .....	72
Histórico das Negociações.....	72
Emissões anteriores de Cotas do Fundo .....	72
Primeira Emissão .....	72
Eventos Subsequentes relacionados ao Fundo .....	73
Desdobramento de Cotas.....	73
Composição da carteira do Fundo .....	73



Imóveis Alvo Existentes .....	73
Informação Sumária dos Imóveis Alvo Existentes .....	74
Demonstrativo dos custos da Oferta .....	74
Taxa de Distribuição Primária (em R\$).....	75
Outras informações .....	75
Informações periódicas do Fundo .....	77
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	77
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo .....	78
Demonstrações Financeiras do Fundo .....	78
Regulamento.....	78
<b>4. O NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>79</b>
Base Legal .....	81
Duração.....	81
Público-Alvo .....	81
Objetivo .....	81
Política de investimentos.....	81
Capital Autorizado.....	82
Rentabilidade garantida .....	82
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços .....	83
Taxa de ingresso e taxa de saída .....	86
Política de Divulgação de Informações .....	86
Política de Distribuição de Resultados .....	87
Perfil do Administrador .....	88
Perfil do Coordenador Líder .....	88
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos .....	89
Perfil do Gestor.....	90
Organograma do Grupo Navi .....	90
Organograma Funcional do Gestor .....	91
Histórico Profissional do Time de Gestão .....	91
Etapas do processo de investimento e respectivos comitês   Imóveis Alvo .....	92
Etapas do processo de investimento e respectivos comitês   Ativos Financeiros.....	93
Cinco Principais Fatores de Riscos .....	93
<b>5. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>97</b>
Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos.....	99
Riscos relativos à Oferta .....	122
III. Demais riscos .....	124
<b>6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>125</b>
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo.....	127
Tributação aplicável ao Fundo.....	130
<b>7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA .....</b>	<b>133</b>
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder .....	135
Relacionamento do Administrador com o Gestor .....	135
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor .....	135
Relacionamento do Administrador com o Escriturador.....	136
Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador .....	136
Relacionamento do Gestor com o Escriturador .....	136
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder .....	136
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador .....	136
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor .....	136

<b>ANEXOS</b> .....	137
<b>Anexo I</b> Instrumento de Constituição do Fundo.....	139
<b>Anexo II</b> Ato de Aprovação da Oferta que aprovou a Oferta e a versão vigente do Regulamento.....	207
<b>Anexo III</b> Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	265
<b>Anexo IV</b> Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	269
<b>Anexo V</b> Informe Anual do Fundo - Anexo 39 V da Instrução CVM 472 .....	273
<b>Anexo VI</b> Estudo de Viabilidade .....	279
<b>Anexo VII</b> Regulamento .....	309



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo. Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto Preliminar que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

<b>"Administrador"</b>	<b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do ato declaratório nº 11.784 de 30 de junho de 2011.
<b>"ANBIMA"</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>"Anúncio de Encerramento"</b>	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>"Anúncio de Início"</b>	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>"Aplicação Mínima Inicial" ou "Investimento Mínimo por Investidor"</b>	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1.000 (mil) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 10.430,00 (dez mil, quatrocentos e trinta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 41 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 57 deste Prospecto Preliminar.
<b>"Assembleia Geral de Cotistas"</b>	Qualquer assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<b>"Assessores Legais"</b>	Significam os assessores legais contratados pelo Coordenador Líder e pelo Gestor, conforme indicados na seção "Identificação do Administrador, do Coordenador Líder e dos demais prestadores de serviços do Fundo e da Oferta", na página 35 deste Prospecto.



<p><b>“Ativos Financeiros”</b></p>	<p>São, em conjunto, (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) Letras de Crédito Imobiliário – LCI; (iii) Letras Hipotecárias – LH; (iv) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e (v) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.</p>
<p><b>“Ativos Imobiliários”</b></p>	<p>São, em conjunto, (i) Imóveis Alvo; (ii) ações ou cotas de Sociedades de Propósito Específico – SPE que invistam primordialmente em Imóveis Alvo; (iii) 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 – FI, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis-Alvo; (iv) cotas de FII que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta; e (v) cotas de Fundos de Investimento em Participações – FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de Fundos de Investimento em Ações – FIA que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis Alvo.</p>
<p><b>“Ativos Imobiliários Alvo da Oferta”</b></p>	<p>São os Imóveis Alvo e os Ativos Financeiros que poderão ser adquiridos pelo Fundo com os recursos captados por meio da Oferta, conforme descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 46 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p><b>“Ato de Aprovação da Oferta”</b></p>	<p>“<i>Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas</i>” realizada em 18 de agosto de 2021, conforme rerratificada em 07 de outubro de 2021, por meio da qual foram deliberados e aprovados, dentre outros, o Preço de Emissão, os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta, a versão vigente do Regulamento e a renúncia dos atuais Cotistas ao direito de preferência em relação à Segunda Emissão.</p>
<p><b>“Auditor Independente”</b></p>	<p><b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.</b>, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 8º andar, conjunto 81, Torre Norte, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25, sendo empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.</p>



<b>"Aviso ao Mercado"</b>	O aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 08 de outubro de 2021 nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
<b>"B3"</b>	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>"BACEN"</b>	O Banco Central do Brasil.
<b>"Carta Convite"</b>	É a carta convite por meio da qual o Coordenador Líder poderá, caso entenda adequado, sujeito aos termos e condições constantes da Documentação da Oferta, convidar Participantes Especiais para participar da Oferta.
<b>"Capital Autorizado"</b>	Tem o significado previsto no artigo 42 do Regulamento.
<b>"CEPAC"</b>	São os Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>"CMN"</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>"CNPJ"</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>"Código Civil"</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>"Código ANBIMA"</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme versão vigente.
<b>"COFINS"</b>	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
<b>"CPC"</b>	Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
<b>"Condições Precedentes"</b>	Condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição, conforme descritas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser atendidas anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM e mantidas até a Data de Liquidação da Oferta, quando as Condições Precedentes serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder. As Condições Precedentes estão descritas na Seção "Contrato de Distribuição – Condições Precedentes da Oferta", na página 66 deste Prospecto Preliminar.
<b>"Contrato de Distribuição"</b>	Significa o "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas do Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 06 de outubro de 2021 entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, bem como seus eventuais



	aditamentos, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
<b>“Contrato de Gestão”</b>	“ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário</i> ” celebrado entre o Fundo e o Gestor em 13 de agosto de 2021, conforme de tempos em tempos aditado.
<b>“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
<b>“Cotas”</b>	As cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, de classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
<b>“Cotas do Lote Adicional”</b>	São as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional, que poderão representar até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas.
<b>“Cotistas”</b>	Os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo.
<b>“CRI”</b>	São os certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<b>“Critérios de Restituição de Valores”</b>	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão restituídos nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos custos e tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
<b>“CSLL”</b>	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>“Custodiante”</b>	O Administrador, conforme acima qualificado.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Emissão”</b>	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação.
<b>“Data de Liquidação”</b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção



	“Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 70 deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
“DDA”	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
“Decreto nº 6.306/07”	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
“Dia Útil”	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Distribuição Parcial”	Será a distribuição parcial das Novas Cotas, admitida nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Novas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. O procedimento a ser adotado na Distribuição Parcial está descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 41 deste Prospecto Preliminar.
“Documentos da Oferta”	Toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos Assessores Legais, incluindo o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, o material de <i>marketing</i> a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.
“Escriturador”	O Administrador, conforme acima qualificado.
“Estudo de Viabilidade”	É o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo VI deste Prospecto.
“FII” ou “Fundo de Investimento Imobiliário”	Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM 472.
“FIDC”	Fundo de investimento em direitos creditórios, nos termos Instrução da CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada.
“FIP”	Fundo de investimento em participações, nos termos da Instrução CVM 578, de 30 de agosto de 2016.
“Fundo”	<b>NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 42.432.327/0001-82.



<p><b>“Formador de Mercado”</b></p>	<p>Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, a exclusivo critério do Gestor, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.</p>
<p><b>“Gestor” ou “Navi”</b></p>	<p><b>NAVI REAL ESTATE VENTURES - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.</b>, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 8º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 37.980.655/0001-83, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório da CVM nº 18.361, de 12 de janeiro de 2021.</p>
<p><b>“Imóveis Alvo”</b></p>	<p>São (i) bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, apartamentos, lofts, estúdios, <i>kitnets</i>, casas ou lotes, concluídos ou não, ou direitos reais a eles relativos, localizados em todo território nacional; (ii) bens imóveis não residenciais, tais como comercial, industrial e/ou de prestação de serviços, incluindo prédios, edifícios, lojas, salas, conjuntos comerciais, escritórios, ou direitos reais a eles relativos, localizados em todo território nacional; (iii) empreendimentos imobiliários residenciais e/ou não residenciais, tais como mencionados nos itens “i” e “ii”, ainda que de uso híbrido/misto, concluídos ou em desenvolvimento, incluindo aqueles em fase de incorporação, loteamento, construção, reforma, retrofit, ampliação, restauração ou recuperação, ou direitos reais a eles relativos, localizados em todo território nacional. A definição de Imóveis Alvo aqui prevista inclui, em relação ao respectivo Imóvel Alvo, conforme aplicável, toda as suas acessões, melhoramentos, benfeitorias, acréscimos ou construções, registrados ou não, bem como suas pertenças e demais bens acessórios, como equipamentos, móveis e demais utensílios, que venham a ser empregados na exploração econômica do Imóvel Alvo.</p>
<p><b>“Imóveis Alvo Existentes”</b></p>	<p>São os Imóveis Alvo integrantes da carteira do Fundo na data de divulgação deste Prospecto Preliminar, conforme descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Composição da Carteira do Fundo”, na página 73 deste Prospecto Preliminar.</p>

<b>“Instrumento de Constituição do Fundo”</b>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Constituição do Matisse – Fundo de Investimento Imobiliário</i> ” celebrado pelo Administrador em 11 de junho de 2021, que aprovou a constituição do Fundo.
<b>“Instituições Participantes da Oferta”</b>	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
<b>“Instrução CVM 400”</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 472”</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 516”</b>	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 555”</b>	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>“Instrução RFB 1.585”</b>	Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
<b>“Instrumentos Preliminares”</b>	São os contratos preliminares firmados com os respectivos proprietários dos Imóveis Alvo que poderão ser adquiridos pelo Fundo com os recursos captados por meio da Oferta, que estabelecem os termos e condições relativos ao pagamento da Rentabilidade Garantida – Imóveis Alvo, conforme descrito na Seção “Destinação dos Recursos” na página 46 deste Prospecto.
<b>“Investidores”</b>	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.
<b>“Investidores Institucionais”</b>	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.007,54 (um milhão, sete reais e cinquenta e quatro centavos), que equivale à quantidade mínima de 95.878 (noventa e cinco mil, oitocentas e setenta e oito) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.



<b>“Investidores Não Institucionais”</b>	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.997,11 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e sete reais e onze centavos), que equivale à quantidade máxima de 95.877 (noventa e cinco mil, oitocentas e setenta e sete) Novas Cotas.
<b>“Investimentos Temporários”</b>	Significam os recursos recebidos na integralização de Novas Cotas, durante o processo de distribuição, que deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º e parágrafo 3º, da Instrução CVM 472.
<b>“IOF/Câmbio”</b>	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<b>“IOF/Títulos”</b>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>“IPCA/IBGE”</b>	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>“IR”</b>	Imposto de Renda.
<b>“IRPJ”</b>	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
<b>“IRRF”</b>	Imposto de Renda Retido na Fonte.
<b>“LIG”</b>	São as letras imobiliárias garantidas, nos termos do artigo 63 da lei 13.097, de 19 de janeiro de 2015.
<b>“LCI”</b>	São as letras de crédito imobiliário, títulos de crédito nominativo emitido por bancos comerciais, bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário e por demais espécies de instituições expressamente autorizadas pelo BACEN, nos termos do art. 12 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.
<b>“LHI”</b>	São as letras hipotecárias, títulos de crédito emitido por instituições financeiras autorizadas a conceder créditos hipotecários, nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988.
<b>“Lei nº 6.385/76”</b>	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.



<b>"Lei nº 6.404/76"</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>"Lei nº 8.668/93"</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>"Lei nº 9.779/99"</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>"Lei nº 11.727/08"</b>	Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, conforme alterada.
<b>"Lote Adicional"</b>	São as Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Novas Cotas adicionais são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
<b>"Montante Inicial da Oferta"</b>	Inicialmente, até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a, inicialmente, 15.000.000 (quinze milhões) de Novas Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
<b>"Montante Mínimo da Oferta"</b>	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas.
<b>"Novas Cotas"</b>	As Novas Cotas emitidas pelo Fundo no âmbito da Segunda Emissão, sob a forma nominativa e escritural, de classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
<b>"NREV"</b>	A NREV Desenvolvimento Imobiliário Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob nº 41.533.244/0001-17, investida do Fundo.
<b>"Oferta"</b>	Oferta pública de distribuição das Cotas da Segunda Emissão do Fundo.
<b>"Oferta Institucional"</b>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
<b>"Oferta Não Institucional"</b>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<b>"Outros Ativos"</b>	São os ativos para gestão de caixa e liquidez do Fundo, que incluem: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez



	<p>compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard &amp; Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.</p>
<b>"Participantes Especiais"</b>	<p>São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Segunda Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.</p>
<b>"Patrimônio Líquido"</b>	<p>Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.</p>
<b>"Pedido de Reserva"</b>	<p>Significa o pedido de reserva das Novas Cotas, celebrado pelos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta Não Institucional, bem como pelos Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.007,54 (um milhão, sete reais e cinquenta e quatro centavos), a serem celebrados durante o Período de Reserva, observado o Investimento Mínimo por Investidor, em caráter irrevogável e irretroatável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, o qual é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.</p>
<b>"Período de Distribuição"</b>	<p>Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 06 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
<b>"Período de Rentabilidade Garantida"</b>	<p>Significa o período em que poderá haver o pagamento da "Rentabilidade Garantida – Imóveis Alvo", conforme descrito na Seção "Destinação dos Recursos" na página 46 deste Prospecto.</p>



<p><b>“Período de Reserva”</b></p>	<p>Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 18 de outubro de 2021 (inclusive) e 16 de novembro de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 70 deste Prospecto.</p>
<p><b>“Partes Relacionadas”</b></p>	<p>Para fins do Fundo, serão pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.</p>
<p><b>“Pessoas Vinculadas”</b></p>	<p>Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores e/ou controladores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM</b></p>



	<b>ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 122 DESTE PROSPECTO.</b>
<b>“PIS”</b>	Contribuição ao Programa de Integração Social.
<b>“Plano de Distribuição”</b>	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 53 deste Prospecto Preliminar.
<b>“Preço de Emissão”</b>	R\$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota.
<b>“Preço de Subscrição”</b>	O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 10,43 (dez reais e quarenta e três centavos), conforme aprovado no Ato de Aprovação da Oferta.
<b>“Primeira Emissão”</b>	A 1ª (primeira) emissão das Cotas do Fundo.
<b>“Procedimento de Alocação”</b>	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou dos Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.
<b>“Prospecto Definitivo”</b>	O Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão das Cotas do Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>“Prospecto Preliminar”</b>	O Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão das Cotas do Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>“Prospecto”</b>	Indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
<b>“Público Alvo da Oferta”</b>	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil e/ou política de



	investimento possibilite o investimento em FII, conforme previsto no Regulamento.
<b>“Regulamento”</b>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Ato de Aprovação da Oferta.
<b>“Rentabilidade Garantida”</b>	Tem o significado previsto no parágrafo 1º do Artigo 30 do Regulamento.
<b>“Rentabilidade Garantida – Imóveis Alvo”</b>	Significa o rendimento assegurado aos Cotistas do Fundo a título de Rentabilidade Garantida, durante o Período de Rentabilidade Garantida, relativo aos Imóveis Alvo que poderão ser adquiridos pelo Fundo com os recursos captados por meio da Oferta, conforme descrito na Seção “Destinação dos Recursos” na página 46 deste Prospecto.
<b>“Resolução CVM 11”</b>	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2018, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 27”</b>	Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 30”</b>	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 35”</b>	Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>“Segunda Emissão”</b>	A 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.
<b>“Taxa de Distribuição Primária”</b>	Taxa em montante equivalente a 4,33% (quatro inteiros e trinta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.
<b>“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”</b>	Significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição a ser celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **1. SUMÁRIO DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 96 a 124 deste Prospecto Preliminar. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.

<b>Fundo</b>	Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>Administrador</b>	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Gestor</b>	Navi Real Estate Ventures – Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda.
<b>Coordenador Líder</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Autorização para a Emissão</b>	Os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta foram aprovados por meio do Ato de Aprovação da Oferta.
<b>Número da Emissão</b>	2ª (segunda) emissão das Cotas do Fundo.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	Inicialmente, até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e as Cotas do Lote Adicional, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo preço unitário de R\$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
<b>Quantidade total de Cotas da Oferta</b>	Inicialmente, até 15.000.000 (quinze milhões) de Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial" na página 41 deste Prospecto Preliminar.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a taxa de Distribuição Primária, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas.
<b>Ambiente da Oferta</b>	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
<b>Destinação dos Recursos</b>	Observada a política de investimentos do Fundo e os limites de concentração e aplicação previstos na Instrução CVM 555 e no Regulamento, o Fundo terá por política básica realizar investimentos de forma preponderante em Ativos Imobiliários e em Ativos Financeiros do segmento residencial. As disponibilidades financeiras do Fundo que,



	<p>temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros, serão aplicadas em Outros Ativos. <b>Para maiores informações sobre a destinação dos recursos e descrição detalhada dos ativos a serem investidos pelo Fundo referidos acima, veja a seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 46 deste Prospecto.</b></p>
<p><b>Aprovações Existentes de Conflito de Interesses</b></p>	<p>Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de setembro de 2021, por meio de quórum representando 100% (cem por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, foi aprovada a aquisição pelo Fundo, <b>de forma específica e sem caráter perene</b>, da totalidade das quotas que compõem o capital social da sociedade NREV, detentora dos Imóveis Alvo Existentes, tendo em vista que os vendedores de tais quotas são partes relacionadas ao Gestor, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável.</p> <p>Adicionalmente, em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 18 de agosto de 2021, foi aprovado, pelos Cotistas então detentores de 100% (cem por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, <b>de forma genérica</b>, o investimento pelo Fundo no <b>FUNDO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA BRL REFERENCIADO DI LONGO PRAZO</b>, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.348.108/0001-47 ("<u>Ativo Conflitado</u>"), tendo em vista que referido Ativo Conflitado é gerido pelo Administrador, que é parte relacionada ao Gestor, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável.</p> <p><b>POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, O ADMINISTRADOR REALIZARÁ ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES AO ATIVO CONFLITADO DELIBERADAS EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS REALIZADA EM 18 DE AGOSTO DE 2021 SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL. Para maiores informações sobre as Aprovações Existentes de Conflito de Interesses, vide Seção "Aprovações Existentes de Conflito de Interesses", na página 43 deste Prospecto. Os "Riscos de Potencial Conflito de Interesses" estão previstos na página 111 deste Prospecto.</b></p>
<p><b>Características, vantagens e restrições das Cotas</b></p>	<p>As Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares</p>



	<p>idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> <p>Sem prejuízo do disposto no subitem "i" acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.</p> <p>Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) 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 Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.</p> <p>De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Novas Cotas.</p>
<b>Preço de Emissão</b>	<p>O preço de cada Cota da Segunda Emissão, equivalente a R\$ 10,00 (dez reais). O Preço de Emissão foi aprovado por meio do Ato de Aprovação da Oferta conforme os termos previstos no Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p>



<b>Preço de Subscrição</b>	O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 10,43 (dez reais e quarenta e três centavos).
<b>Número de séries</b>	Série única.
<b>Data de Emissão</b>	Será a data de emissão das Novas Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação.
<b>Regime de distribuição das Novas Cotas</b>	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, incluindo eventuais Cotas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.
<b>Contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez</b>	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.
<b>Distribuição Parcial</b>	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.</p> <p>Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.</p> <p>No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.</p> <p>Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores.</p>



	<p>Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p> <p>Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, vide seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial" na página 41 deste Prospecto. OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 122 DESTE PROSPECTO.</p>
<p><b>Forma de Subscrição e Integralização</b></p>	<p>As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 39 e seguintes deste Prospecto Preliminar.</p> <p>Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.007,54 (um milhão, sete reais e cinquenta e quatro centavos), o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.</p>



<p><b>Lote Adicional</b></p>	<p>O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p> <p>Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.</p>
<p><b>Lote Suplementar</b></p>	<p>Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.</p>
<p><b>Procedimento de Alocação</b></p>	<p>Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou de Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.</p> <p>Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas</p>



	Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Formador de Mercado, se contratado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. <b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 122 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.</b>
<b>Período de Distribuição</b>	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>Plano de Distribuição</b>	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional - na qual tais elementos não poderão ser consideradas para fins de alocação, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. <b>Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 53 deste Prospecto Preliminar.</b>
<b>Pedido de Reserva</b>	Significa o pedido de reserva das Novas Cotas, celebrado pelos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta Não Institucional, bem como pelos Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.007,54 (um milhão, sete reais e cinquenta e quatro centavos), a serem celebrados durante o Período de Reserva, observado o Investimento Mínimo por Investidor, em caráter irrevogável e irretroatável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, o qual é completo e suficiente para validar o compromisso de



	integralização firmado pelos Investidores e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.
<b>Período de Reserva</b>	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 18 de outubro de 2021 (inclusive) e 16 de novembro de 2021 (inclusive), conforme indicado <b>na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 70 deste Prospecto Preliminar.</b>
<b>Oferta Não Institucional</b>	<p>Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>No mínimo, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. <b>Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional" na página 54 e seguintes deste Prospecto Preliminar.</b></p>
<b>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</b>	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e



desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

Se ao final do Período de Reserva restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor



	<p>Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima. <b>Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 57 deste Prospecto Preliminar.</b></p>
<b>Oferta Institucional</b>	<p>Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. <b>Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional" na página 58 deste Prospecto Preliminar.</b></p>
<b>Critério de Colocação da Oferta Institucional</b>	<p>Caso as ordens de investimento e Pedidos de Reserva apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário. <b>Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 59 deste Prospecto Preliminar.</b></p>
<b>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</b>	<p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos <i>pro rata</i>, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p>



	<p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.</p> <p>Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. <b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 122 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.</b></p>
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	Taxa em montante equivalente a 4,33% (quatro inteiros e trinta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.
<b>Taxa de ingresso e taxa de saída</b>	Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, o Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída.
<b>Escriturador</b>	O Administrador, conforme acima qualificado.
<b>Registro da Oferta</b>	A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 18 de agosto de 2021.



<p><b>Negociação e Custódia das Novas Cotas na B3</b></p>	<p>As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.</p> <p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos <i>pro rata</i>, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.</p>
<p><b>Alocação e Liquidação da Oferta</b></p>	<p>Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.007,54 (um milhão, sete reais e cinquenta e quatro centavos), o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.</p> <p>As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional.</p>



	<p>A liquidação física e financeira da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, e sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos. <b>Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Novas Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página 60 deste Prospecto Preliminar.</b></p>
<p><b>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta</b></p>	<p>O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, <i>caput</i>, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores</p>



que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. As Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva, ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.



Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada



	<p>Instituição Participante da Oferta deverá comunicar por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, na conta corrente de sua titularidade indicada no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. <b>Para mais informações acerca da Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta ver seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" na página 61 deste Prospecto.</b></p>
<p><b>Público Alvo da Oferta</b></p>	<p>A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil e/ou política de investimento possibilite o investimento em FII, conforme previsto no Regulamento.</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p>
<p><b>Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor</b></p>	<p>1.000 (mil) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 10.430,00 (dez mil, quatrocentos e trinta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a</p>



	<p>quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na <b>Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial"</b>, na página 41 deste Prospecto Preliminar e na <b>Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional"</b>, na página 57 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p><b>Inadequação de investimento</b></p>	<p>O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo.</p> <p>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 estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Ainda, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 96 a 124 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. <b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</b></p>
<p><b>Fatores de risco</b></p>	<p><b>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 96 A 124 DESTES PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.</b></p>



<b>Informações adicionais</b>	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 75 deste Prospecto Preliminar.
-------------------------------	---



## **2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS  
DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

<p><b>Administrador</b></p>	<p><b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b></p> <p>Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011- São Paulo - SP At.: Rodrigo Cavalcante   Danilo Barbieri Telefone: 3133-0360 E-mail: <a href="mailto:fii@brltrust.com.br">fii@brltrust.com.br</a> Website: <a href="http://www.brltrust.com.br">www.brltrust.com.br</a></p>
<p><b>Coordenador Líder</b></p>	<p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b></p> <p>Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Itaim Bibi CEP 04543-010, São Paulo – SP At.: Mercado de Capitais e Departamento Jurídico Telefone: (11) 3526-1300 E-mail: <a href="mailto:dcm@xpi.com.br">dcm@xpi.com.br</a>   <a href="mailto:juridicomc@xpi.com.br">juridicomc@xpi.com.br</a> Website: <a href="http://www.xpi.com.br">www.xpi.com.br</a></p>
<p><b>Gestor</b></p>	<p><b>NAVI REAL ESTATE VENTURES – ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.</b></p> <p>Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 82, Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo – SP At.: Luis Stacchini Telefone: (21) 3590-2410 E-mail: <a href="mailto:operations.imobiliario@navi.com.br">operations.imobiliario@navi.com.br</a> Website: <a href="http://www.navi.com.br">www.navi.com.br</a></p>
<p><b>Custodiante</b></p>	<p><b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b></p> <p>Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011- São Paulo - SP At.: Rodrigo Cavalcante   Danilo Barbieri Telefone: (11) 3133-0360 E-mail: <a href="mailto:fii@brltrust.com.br">fii@brltrust.com.br</a> Website: <a href="http://www.brltrust.com.br">www.brltrust.com.br</a></p>
<p><b>Escriturador</b></p>	<p><b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b></p> <p>Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011, São Paulo – SP At.: Rodrigo Cavalcante   Robson Sakurai Telefone: (11) 3133-0360 E-mail: <a href="mailto:escrituracao.fundos@brltrust.com.br">escrituracao.fundos@brltrust.com.br</a> Website: <a href="http://www.brltrust.com.br">www.brltrust.com.br</a></p>



<b>Assessores Legais do Gestor</b>	<b>MANASSERO CAMPELO ADVOGADOS</b> Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041, 5º andar, Torre B CEP 04543-01, São Paulo – SP At.: Frederico Stacchini Telefone: (11) 3750-3500 <i>E-mail:</i> stacchini@manasserocampello.com.br <i>Website:</i> www.manasserocampello.com.br
<b>Assessores Legais do Coordenador Líder</b>	<b>SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 16º andar, Itaim Bibi CEP 04538-133, São Paulo – SP At.: Vitor Arantes Telefone: (11) 3074-5700 <i>E-mail:</i> vitor.arantes@souzamello.com.br <i>Website:</i> www.souzamello.com.br
<b>Auditor Independente do Fundo</b>	<b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.</b> Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Vila Nova Conceição CEP 04543-011, São Paulo – SP At. Alberto Ynui Telefone (11) 2573-6401 <i>E-mail:</i> alberto.ynui@br.ey.com <i>Website:</i> www.ey.com



### **3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---

### **Características da Oferta**

#### A Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

#### Deliberação sobre a Oferta e a Segunda Emissão das Cotas

O Preço de Emissão, os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta, a versão vigente do Regulamento, bem como a renúncia dos atuais Cotistas ao direito de preferência em relação à Segunda Emissão foram aprovados nos termos do Ato de Aprovação da Oferta.

#### Montante Inicial da Oferta e quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, até 15.000.000 (quinze milhões) de Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

#### Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da opção de Lote Adicional.

#### Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que o Montante Mínimo da Oferta.

Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.



Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

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

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Novas Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Mínimo da Oferta" e a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta", na página 122 deste Prospecto Preliminar.

#### Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, incluindo eventuais Cotas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

### Preço de Emissão

O Preço de Emissão no valor de R\$ 10,00 (dez reais) foi aprovado por meio do Ato de Aprovação da Oferta, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

### Forma de subscrição e integralização

As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Reserva, ordens de investimento a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.007,54 (um milhão, sete reais e cinquenta e quatro centavos), o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Para maiores informações, vide seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 59 deste Prospecto, a seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 57 deste Prospecto.

### Aprovações Existentes de Conflito de Interesses

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de setembro de 2021, por meio de quórum representando 100% (cem por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, foi aprovada a aquisição pelo Fundo, **de forma específica e sem caráter perene**, da totalidade das quotas que compõem o capital social da sociedade NREV, detentora dos Imóveis Alvo Existentes, tendo em vista que os vendedores de tais quotas são partes relacionadas do Gestor, situação essa que ao tempo da aprovação caracterizava-se como potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável. **Os “Riscos de Potencial Conflito de Interesses” estão previstos na página 111 deste Prospecto.**

Adicionalmente, em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 18 de agosto de 2021, foi aprovado, pelos Cotistas então detentores de 100% (cem por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, **de forma genérica**, o investimento pelo Fundo no **FUNDO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA BRL REFERENCIADO DE LONGO PRAZO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.348.108/0001-47 (“Ativo Conflitado”), tendo em vista que referido Ativo Conflitado é gerido pelo Administrador, que é parte relacionada ao Gestor, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável.

**DESSA FORMA, OS RECURSOS DA PRESENTE OFERTA PODERÃO SER DESTINADOS À APLICAÇÃO EM ATIVOS QUE CARACTERIZAM OPERAÇÕES CONFLITADAS, CONFORME SITUAÇÕES ACIMA DESCRITAS. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 111 DESTE PROSPECTO.**

**POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, O ADMINISTRADOR REALIZARÁ ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES AO ATIVO CONFLITADO DELIBERADAS EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS REALIZADA EM 18 DE AGOSTO DE 2021 SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

Em 30 de setembro de 2021, os Imóveis Alvo Existentes adquiridos pelo Fundo por meio da NREV representavam 51,09% (cinquenta e um por cento e nove centésimos) do seu Patrimônio Líquido.

#### Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 1.000 (mil) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 10.430,00 (dez mil, quatrocentos e trinta reais) por Investidor, considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 41 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 57 deste Prospecto Preliminar.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento, vier a possuir em sua carteira empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Adicionalmente, fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Novas Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Novas Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

O Administrador, tampouco o Gestor, não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Para maiores informações sobre as regras de tributação aplicáveis aos Investidores e ao Fundo, vide seção “Regras de Tributação do Fundo – Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo”, na página 127 deste Prospecto.

#### Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito das Ofertas por meio

da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

#### Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo: (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem "i" acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) 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 Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

#### Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, sejam



eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil e/ou política de investimento possibilite o investimento em FII, conforme previsto no Regulamento. **MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DE PEDIDOS DE RESERVA PELOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS OU ORDENS DE INVESTIMENTO PELOS INVESTIDORES INSTITUCIONAIS, CONFORME O CASO, PODEM SER ENCONTRADAS NA SEÇÃO “OFERTA NÃO INSTITUCIONAL”, NA PÁGINA 54 DESTE PROSPECTO, E NA SEÇÃO “OFERTA INSTITUCIONAL”, NA PÁGINA 58 DESTE PROSPECTO.**

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

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

Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 96 a 124 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Segunda Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.

#### Destinação dos Recursos

Os recursos a serem captados por meio da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, observado o estabelecido neste Prospecto Preliminar, os objetivos e a política de investimento do Fundo, previstos nos artigos 21 e 22 do Regulamento do Fundo, serão destinados à aplicação pelo Fundo, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR**, preponderantemente em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros do segmento residencial.

Atualmente, a equipe de gestão do Fundo está em negociações para adquirir as operações indicadas nas tabelas abaixo com os novos recursos da Segunda Emissão. Tais operações encontram-se sob análise do Gestor ou em fase de tratativas, entre o Gestor e suas contrapartes, sem terem sido formalmente aprovadas em auditoria de crédito e jurídica.

A aquisição pelo Fundo dos Ativos Imobiliários Alvo da Oferta descritos nesta seção “Destinação dos Recursos” não configura situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 Instrução CVM 472.

Observada a Política de Investimentos e a regulamentação aplicável, caso seja atingido o Montante Inicial da Oferta, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados, em ordem de prioridade, para aquisição dos seguintes ativos:

### Imóveis Alvo

Ativos Imobiliários Alvo da Oferta (em ordem de prioridade na aquisição)	Região	Tipo	Fase de Aquisição <sup>(1)</sup>	Valor de Aquisição (em R\$ milhões) <sup>(2)</sup>	Custos Relacionados à Aquisição (em R\$ milhões) <sup>(3)</sup>	% em relação ao Montante Inicial da Oferta
Terraço Oscar Freire	São Paulo - SP	Não Residencial	Auditoria legal e negociação	R\$ 14,7	R\$ 2,8	11,7%
Float by YOO	São Paulo - SP	Residencial	Auditoria legal e negociação	R\$ 20,7	R\$ 2,7	15,6%
Villa Versace	São Paulo - SP	Não Residencial	Auditoria legal e negociação	R\$ 35,5	R\$ 5,7	27,5%
-Ativo 4	São Paulo - SP	Residencial e Não Residencial	Auditoria legal e negociação	R\$ 37,1	R\$ 5,4	28,3%
			<b>Total</b>	<b>R\$ 108,0</b>	<b>R\$ 16,6</b>	

<sup>(1)</sup> O Fundo possui exclusividade para aquisição do ativo, que se encontra em fase de auditoria legal e com o respectivo contrato em fase de negociação.

<sup>(2)</sup> Valor aproximado considerando o valor previsto nos Instrumentos Preliminares. O valor de aquisição a ser efetivamente desembolsado pelo Fundo para aquisição dos ativos poderá ser inferior ao indicado na tabela acima, em razão da estrutura final da operação que for definida para aquisição dos ativos, que poderão inclusive ser pagos a prazo.

<sup>(3)</sup> Inclui outros custos relacionados à aquisição dos ativos, como Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que pode variar conforme a localização do ativo, despesas com advogados, escritura e cartório, e demais despesas imobiliárias, como despesas relacionadas à reforma e manutenção dos ativos.

### Informação Sumária dos Imóveis Alvo

Unidades	Qtd. Unidades	m <sup>2</sup>		RS/m <sup>2</sup>	RS
		Área média	Área total	Preço	GVV
Não Residenciais	26	42	1.162	12.651	14.700.000

- Data de entrega: Março/2022
- Cap rate estimado por Navi e Casai: 8,9%
- Renda garantida de 8% a a até 2T22
- Torre de unidades não residenciais

A rentabilidade apresentada não representa e não deve ser considerada, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Fonte: Wertheim  
R. Oscar Freire, 1487 - Pinheiros.

## SKR Float by Yoo

		m <sup>2</sup>		RS/m <sup>2</sup>	RS
Unidades	Qtd. Unidades	Área média	Área total	Preço	VGv
Residenciais	14	67	940	22.000	20.677.800

- Data de entrega: Maio/2022
- Cap rate estimado por Navi e Casai : 7,0%
- Renda garantida de 8% a.a até a entrega
- Unidades residenciais

A rentabilidade apresentada não representa e nem deve ser considerada a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.



Fonte: SKR  
R. Cel. Joaquim Ferreira Lisboa, 337 - Vila Olímpia

NAVY

## LAWVI Villa Versace

		m <sup>2</sup>		RS/m <sup>2</sup>	RS
Unidades	Qtd. Unidades	Área média	Área total	Preço	VGv
Não Residenciais	54	35	1.797	16.027	28.600.000 <sup>1</sup>
Loja	1	345	345	19.420	6.700.000
<b>Total Geral</b>	<b>55</b>	<b>39</b>	<b>2.142</b>	<b>16.573</b>	<b>35.500.000</b>

- Data de entrega: Fev/2025
- Cap Rate estimado por Navi e Casai : 7,8% - Não Residenciais e 9% - Loja
- Renda garantida de 8% a.a até a entrega
- Torre de unidades não residenciais + loja

[1] Considerando imbricamento. A rentabilidade apresentada não representa e nem deve ser considerada a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.



Fonte: Lawvi  
Av. Agostini, 364 - Moema

NAVY

### Rentabilidade Garantida – Imóveis Alvo

Ativos Imobiliários Alvo da Oferta (em ordem de prioridade na aquisição)	Período de Rentabilidade Garantida <sup>(1)</sup>	Rentabilidade Garantida – Imóveis Alvo <sup>(2)</sup>
Terraço Oscar Freire	11 meses	8% a.a.
Float by YOO	6 meses	8% a.a.
Villa Versace	41 meses	8% a.a.

(1) Contado da data de assinatura do instrumento de compra e venda relativo a cada um dos ativos, observados os demais termos e condições previstos nos respectivos Instrumentos Preliminares.

(2) Calculada sobre preço de aquisição do ativo.

### Terceiro Garantidor da Rentabilidade Garantida – Imóveis Alvo

Para fins do item 7 do Anexo III da Instrução CVM 400, vide o abaixo acerca do terceiro garantidor da Rentabilidade Garantida – Imóveis Alvo:



Ativos Imobiliários Alvo da Oferta	Terceiro Garantidor	CNPJ	Sede	Objeto Social
Terraço Oscar Freire	SEQ08 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	21.433.309/0001-45	Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, 8º andar, conj. 81, bairro Itaim Bibi, CEP 04542-000, SP - SP	Incorporação de empreendimentos imobiliários
Float by YOO	SK Joaquim Ferreira Lobo Empreendimento Imobiliários SPE Ltda.	18.678.864/0001-22	AL Ministro Rocha Azevedo, 456, Conj: 1202, Bairro Cerqueira Cesar, CEP 01.410-000, SP - SP	Incorporação de empreendimentos imobiliários
Villa Versace	Lavvi Lisboa Empreendimento Imobiliários Ltda.	31.775.479/0001-61	Avenida Angélica, número 2.346, 8º andar, Conjunto número 84 - parte, Bairro Consolação, CEP 01228-200, SP - SP	Compra e venda de imóveis próprios, Incorporação de empreendimentos imobiliários, Aluguel de imóveis próprios

### Ativos Financeiros

Ativos Imobiliários Alvo da Oferta (em ordem de prioridade na aquisição)	Remuneração <sup>(1)</sup>	Fase de Aquisição <sup>(2)</sup>	Valor de Aquisição (em R\$ milhões) <sup>(3)</sup>	% em relação ao Montante Inicial da Oferta
Ativo 1	CDI + 2,75%	Análise e seleção	21,0	14,0%
Ativo 2	IPCA + 7,0%	Análise e seleção	10,0	6,7%
Ativo 3	CDI + 5,0%	Análise e seleção	10,0	6,7%
Ativo 4	IPCA + 7,0%	Análise e seleção	30,0	20,0%
Ativo 5	CDI + 5,0%	Análise e seleção	7,0	4,7%
Ativo 6	IPCA + 7,0%	Análise e seleção	10,0	6,7%
Ativo 7	IPCA + 7,0%	Análise e seleção	3,0	2,0%
<b>Total</b>		Análise e seleção	<b>91,0</b>	



<sup>(1)</sup> A rentabilidade apresentada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

<sup>(2)</sup> Os ativos descritos na tabela acima são meramente indicativos e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento celebrado pelo Fundo e/ou pela Gestor.

<sup>(3)</sup> Valor estimado, sendo que o valor de aquisição a ser efetivamente desembolsado pelo Fundo para aquisição dos ativos poderá variar conforme as condições de mercado.

**EXCETO PELA OBRIGATORIEDADE DE INVESTIMENTO PREPONDERANTEMENTE EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS E ATIVOS FINANCEIROS DO SEGMENTO RESIDENCIAL, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 21 E 22 DO REGULAMENTO, E PELOS LIMITES PREVISTOS NA REGULAMENTAÇÃO DA CVM, NÃO HÁ OUTROS LIMITES OU CRITÉRIOS, TAIS COMO PARA APLICAÇÃO DE DESCONTOS, A SEREM OBSERVADOS PELO GESTOR E PELO ADMINISTRADOR, CONFORME O CASO, PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS, CONFIGURANDO-SE O FUNDO COMO “FII RENDA GESTÃO ATIVA”, COM TOTAL DISCRICIONARIEDADE AO GESTOR E AO ADMINISTRADOR PARA REALIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS.**

**POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, O GESTOR ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO INDICADOS ACIMA, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO ATRELADO AO ESCOPO RESTRITO DA DILIGÊNCIA JURÍDICA” NA PÁGINA 105 DESTES PROSPECTO.**

Caso não seja captado o Montante Inicial da Oferta, mas tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, será obedecida a seguinte ordem de destinação dos recursos:

#### Imóveis-Alvo

Ativos Imobiliários Alvo da Oferta (em ordem de prioridade na aquisição)	Região	Tipo	Fase <sup>(1)</sup>	Valor de Aquisição (em R\$ milhões) <sup>(2)</sup>	Custos Relacionados à Aquisição (em R\$ milhões) <sup>(3)</sup>	% em relação ao Montante Inicial da Oferta
Terraço Oscar Freire	São Paulo - SP	Não Residencial	Auditoria legal e negociação	R\$ 14,7	R\$ 2,8	11,7%
			<b>Total</b>	<b>R\$ 14,7</b>	<b>R\$ 2,8</b>	

<sup>(1)</sup> O Fundo possui exclusividade para aquisição do ativo, que se encontra em fase de auditoria legal e com o respectivo contrato em fase de negociação.



<sup>(2)</sup> Valor aproximado considerando o valor previsto nos Instrumentos Preliminares. O valor de aquisição a ser efetivamente desembolsado pelo Fundo para aquisição dos ativos poderá ser inferior ao indicado na tabela acima, em razão da estrutura final da operação que for definida para aquisição dos ativos, que poderão inclusive ser pagos a prazo.

<sup>(3)</sup> Inclui outros custos relacionados à aquisição dos ativos, como Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que pode variar conforme a localização do ativo, despesas com advogados, escritura e cartório, e demais despesas imobiliárias, como despesas relacionadas à reforma e manutenção dos ativos.

### Ativos Financeiros

Ativos Imobiliários Alvo da Oferta (em ordem de prioridade na aquisição)	Remuneração <sup>(1)</sup>	Fase de Aquisição <sup>(2)</sup>	Valor de Aquisição (em R\$ milhões) <sup>(3)</sup>	% em relação ao Montante Inicial da Oferta
Ativo 1	IPCA + 7	Análise e seleção	10,0	6,7%
Ativo 2	IPCA + 7,5%	Análise e seleção	5,0	3,3%

<sup>(1)</sup> A rentabilidade apresentada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

<sup>(2)</sup> Os ativos descritos na tabela acima são meramente indicativos e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento celebrado pelo Fundo e/ou pela Gestor.

<sup>(3)</sup> Valor estimado, sendo que o valor de aquisição a ser efetivamente desembolsado pelo Fundo para aquisição dos ativos poderá variar conforme as condições de mercado.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Outros Ativos.

**É possível que algumas ou até todas as operações mencionadas no referido quadro não sejam concretizadas, caso as partes não cheguem a um acordo com relação aos termos e condições das potenciais operações ou por qualquer outro motivo. Além disso, considerando que as negociações relacionadas aos ativos acima estão em andamento, é possível que as condições finais de aquisição sejam divergentes daquelas consideradas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade.**

**PARA MAIS INFORMAÇÕES, VER OS FATORES DE RISCO "RISCO DECORRENTE DA NÃO OBRIGATORIEDADE DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES" E "RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PREVISTOS NAS PÁGINAS 96 E 124 DESTE PROSPECTO. CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA.**

**O PIPELINE DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS ALVO DA OFERTA ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS.**



Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal o investimento para a aquisição de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo.

Conforme previsto na Seção “Termos e Condições da Oferta - Aprovações Existentes de Conflito de Interesses” na página 43 deste Prospecto, os recursos da presente Oferta poderão ser destinados para investimento no Ativo Conflitado.

**POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, O ADMINISTRADOR REALIZARÁ ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES AO ATIVO CONFLITADO DELIBERADAS EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS REALIZADA EM 18 DE AGOSTO DE 2021 SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 111 DESTE PROSPECTO.**

#### Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva, entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em Novas Cotas (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

#### Período de Distribuição

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 06 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

#### Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão

automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 122 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

#### Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

#### Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional – na qual tais elementos não poderão ser consideradas para fins de alocação, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado na forma prevista no artigo 53 da Instrução CVM 400, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;



- (v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional”, na página 54 deste Prospecto Preliminar;
- (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá celebrar Pedido de Reserva ou enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme o caso, conforme disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional”, na página 58 deste Prospecto Preliminar;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;
- (viii) até a data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ix) concluído o Procedimento de Alocação, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento e Pedidos de Reserva dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400 e sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Resolução CVM 30, conforme o caso;
- (xii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, observado o Plano de Distribuição;
- (xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da Segunda Emissão.

#### Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva, indicando, dentre



outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Pedidos de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Pedidos de Reserva serem cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva automaticamente cancelado(s), sendo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado.

No mínimo, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas. Esta regra não é aplicável ao Formador de Mercado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.  
**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 122 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 41 deste Prospecto Preliminar;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 57 deste Prospecto;



- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional; e
- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor, previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 61 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio, observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 57 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 61 deste Prospecto Preliminar.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 96 A 124 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À SEGUNDA EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, SE TAL INSTITUIÇÃO, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

### Critério de colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

Se ao final do Período de Reserva restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva

que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

#### Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, ao Coordenador Líder, em até 01 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Pedido de Reserva, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas. Esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 122 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 41 deste Prospecto Preliminar;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso;
- (v) até a Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou Pedido de Reserva, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de

acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou Pedido de Reserva, conforme o caso, será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento e Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 61 deste Prospecto Preliminar.

#### Critério de colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento e Pedidos de Reserva apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário.

#### Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

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

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO**

**“FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 122 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

*Alocação e liquidação da Oferta*

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Após a verificação da alocação das Novas Cotas no âmbito do Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista abaixo e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.007,54 (um milhão, sete reais e cinquenta e quatro centavos), o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os

recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

#### Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. As Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva, ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.



Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.



Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, na conta corrente de sua titularidade indicada no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

#### *Negociação e custódia das Novas Cotas na B3*

As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

#### *Inadequação de investimento*

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento

Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 96 a 124 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

#### Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações", na página 75 deste Prospecto Preliminar.

#### Comissionamento do Coordenador Líder

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Novas Cotas, o Fundo pagará, por meio da Taxa de Distribuição Primária, ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta ou, caso a liquidação da Oferta ocorra após às 16:00 horas, no Dia Útil imediatamente seguinte, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações ("Remuneração"):

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas ("Comissão de Coordenação"); e
- (ii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,00% (dois inteiros por cento) incidente sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas ("Comissão de Distribuição").

A Remuneração será paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda ("IR") e CSLL, taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo ao Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e aos demais tributos

eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

Para mais informações sobre a Remuneração, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta”, na página 74 deste Prospecto Preliminar.

#### Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 22 de novembro de 2021 (“Data de Liquidação”).

#### Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Participantes Especiais, caso entenda adequado, para participar da oferta exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A quantidade de Novas Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Novas Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, condições de negociação com as cotas de emissão do Fundo, emissão de relatórios de pesquisa e de *marketing* da Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva que tenha recebido.

O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que para ela tenham realizado ordens de investimento ou enviado Pedidos de Reserva sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 06 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição sob a coordenação do Coordenador Líder.

Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Novas Cotas, os valores já depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento das Novas Cotas, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Pedido de Reserva ou ordem de investimento.



O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva ou ordem de investimento cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

#### Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"), a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM como condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes signatárias do Contrato de Distribuição nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta (inclusive em decorrência da *Due Diligence* a ser realizada):

- (i) obtenção, pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços referentes à estruturação e coordenação da Oferta;
- (ii) aprovação do *pipeline* de ativos a serem investidos pelo Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista em seu Regulamento;
- (iii) aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Gestor da contratação dos assessores jurídicos da Oferta ("Assessores Jurídicos"), bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Gestor;
- (iv) acordo entre partes signatárias do Contrato de Distribuição quanto ao cronograma e à estrutura da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às partes signatárias do Contrato de Distribuição e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (v) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (vi) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vii) manutenção do registro do Gestor perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (viii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, conforme aplicável, o Ato de Aprovação da Oferta, o Regulamento, o Contrato de Distribuição, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas



- em termos mutuamente aceitáveis pelas partes signatárias do Contrato de Distribuição e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ix) realização de *Bringdown Due Diligence Call* previamente ao início do *Roadshow* e à Data de Liquidação;
  - (x) fornecimento, em tempo hábil, ou até a Data de Liquidação, conforme aplicável, pelo Gestor ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos;
  - (xi) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor e o Fundo, no limite de suas atribuições, serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos descritos no Contrato de Distribuição;
  - (xii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
  - (xiii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
  - (xiv) recebimento, com antecedência de 02 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Jurídicos durante o procedimento de *Due Dilligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;
  - (xv) obtenção pelo Gestor, suas afiliadas, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, no limite de suas respectivas atribuições, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (iii) órgão dirigente competente do Gestor;
  - (xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta



- e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xvii) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
  - (xviii) não ocorrência de qualquer alteração do controlador (ou grupo de controle) do Gestor ou do Administrador, conforme o caso, e suas sociedades controladas ou coligadas, em conjunto, o "Grupo Econômico", ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e do Grupo Econômico do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou do Administrador;
  - (xix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor, ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
  - (xx) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
  - (xxi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (b) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
  - (xxii) não ocorrência, com relação ao Administrador ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
  - (xxiii) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento do Código ANBIMA;



- (xxiv) cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxv) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxvi) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxviii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores;
- (xxix) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xxx) rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador, e por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxxi) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e à regulamentação aplicáveis, às recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxxii) acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas; e
- (xxxiii) o Gestor e/ou o Fundo arcar com todo o custo da Oferta, ressalvada a possibilidade de reembolso, nos termos do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável.

Anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer das Condições Precedentes será tratada como uma hipótese de modificação da Oferta, para fins da Instrução CVM 400.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes signatárias do Contrato de Distribuição, exceto pela obrigação do Gestor de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta, nos termos da Cláusula 18 do Contrato de Distribuição.

#### Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista (1) (2)</b>
<b>1</b>	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	18.08.2021
<b>2</b>	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	08.10.2021
<b>3</b>	Início das apresentações a potenciais Investidores	08.10.2021
<b>4</b>	Início do Período de Reserva	18.10.2021
<b>5</b>	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	12.11.2021
<b>6</b>	Encerramento do Período de Reserva	16.11.2021
<b>7</b>	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	17.11.2021
<b>8</b>	Procedimento de Alocação	17.11.2021
<b>9</b>	Data de Liquidação das Novas Cotas	22.11.2021
<b>10</b>	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	17.05.2022

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o trâmite referente ao registro das Ofertas perante a CVM.



Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 61 deste Prospecto.

#### Obtenção de informações e documentos referentes à Oferta

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 08 de outubro de 2021 e o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes *websites*:

**Administrador:** [www.brtrust.com.br](http://www.brtrust.com.br) (neste *website* clicar em "Produtos", depois clicar em "Administração de Fundos", em seguida clicar em "Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta);

**Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição Primária da Segunda Emissão de Cotas do Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

**CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

**Fundos.NET:** Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website*, clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

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

#### Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (30/09/2021)	Patrimônio Líquido do Fundo (30/09/2021)	Valor Patrimonial das Cotas (30/09/2021)
99.000	R\$ 9.785.814,01	98,84660616
990.000(*)	R\$ 9.785.814,01	9,884660616(**)

(\*) Quantidade de Cotas ajustada proforma, considerando o desdobramento das Cotas aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas em 06 de outubro de 2021, conforme indicado no item "Desdobramento de Cotas" na página 73 deste Prospecto.

(\*\*) Valor patrimonial das Cotas considerando o desdobramento das Cotas aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas em 06 de outubro de 2021, conforme indicado no item "Desdobramento de Cotas" na página 73 deste Prospecto.

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta (*)	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (**) (R\$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (***) (R\$)
1	3.000.000	3.990.000,00	39.785.814,02	9,971381
2	15.000.000	15.990.000,00	159.785.814,02	9,992858
3	18.000.000	18.990.000,00	189.785.814,02	9,993987

(\*) Quantidade de Cotas ajustada proforma, considerando o desdobramento das Cotas aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas em 06 de outubro de 2021, conforme indicado no item "Desdobramento de Cotas" na página 73 deste Prospecto.

(\*\*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de setembro de 2021, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos seguintes cenários:

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta e das Cotas do Lote Adicional

(\*\*\*) Valor patrimonial das Cotas considerando o desdobramento das Cotas aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas em 06 de outubro de 2021, conforme indicado no item "Desdobramento de Cotas" na página 73 deste Prospecto.

#### **Histórico das Negociações**

Não houve negociações com Cotas no mercado secundário, desde o encerramento da Primeira Emissão.

#### **Emissões anteriores de Cotas do Fundo**

##### Primeira Emissão

Ressaltamos, para os fins do artigo 10, §4º, da Instrução CVM 472, anteriormente à presente Segunda Emissão, o Fundo realizou a sua primeira emissão de Cotas, nos termos da Instrução CVM 476, já encerrada em 17 de agosto de 2021, por meio da

qual foram ofertadas, inicialmente, 100.000 (cem mil) Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 99.000 (noventa e nove mil) cotas por 12 (doze) investidores, atingindo o montante total R\$9.900.000,00 (nove milhões e novecentos reais).

O Fundo utilizou os recursos da Primeira Emissão para aquisição dos Imóveis Alvo Existentes.

#### Eventos Subsequentes relacionados ao Fundo

##### Desdobramento de Cotas

Em 06 de outubro de 2021, foi aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, o desdobramento das Cotas, utilizando por base a posição de fechamento das cotas em 05 de outubro de 2021, na proporção de 1:10, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada 1 (uma) Cota existente passará a ser representada por 10 (dez) Cotas. Assim sendo, até a data-base do desdobramento, o Fundo contava com 99.000 (noventa e nove mil) Cotas em circulação, passando então, a partir da abertura do dia 07 de outubro de 2021, a contar com o total de 990.000 (novecentas e noventa mil) Cotas. As Cotas advindas do desdobramento serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existente.

#### **Composição da carteira do Fundo**

A composição da carteira do Fundo, na data de 30 de setembro de 2021, era a seguinte:

##### **Imóveis Alvo Existentes**

<b>Imóveis Alvo Existentes</b>	<b>Número de Unidades</b>	<b>Região</b>	<b>Tipo</b>	<b>Fase do Empreendimento</b>	<b>Fase do Negócio</b>	<b>Valor de Aquisição (em R\$ milhões)</b>
Clarion	3	Jardim Europa, São Paulo -SP	Não Residencial	Concluído	Adquirido	R\$ 1,01
Transamerica Faria Lima	1	Itaim Bibi, São Paulo - SP	Não Residencial	Concluído	Adquirido	R\$ 0,29
It Style Home	1	Jardim Paulista, São Paulo -SP	Não Residencial	Concluído	Adquirido	R\$ 1,29
Radisson	1	Vila Olímpia, São Paulo - SP	Não Residencial	Concluído	Adquirido	R\$ 0,31
Edição Jardins	16	Jardim Paulista, São Paulo -SP	Residencial	Pronto	Adquirido	R\$ 10,62

## Informação Sumária dos Imóveis Alvo Existentes

**Portfólio atual**  
NRs Itaim + Edição Jardins

Unidades	Qtd. Unidades	m <sup>2</sup>		R\$/m <sup>2</sup>	
		Área Média	Área Total	Preço	VGV
Residenciais	16	46	731	14.500	10.600.000
Não Residenciais	6	34	204	14.163	2.895.000
<b>Total Geral</b>	<b>22</b>	<b>43</b>	<b>935</b>	<b>14.427</b>	<b>13.495.000</b>

- Imóveis prontos
- Cap rate estimado por Navi e Casal: 8,7%
- Unidades residenciais e não residenciais

A rentabilidade apresentada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.



Fonte: Diálogo  
Alameda Fernão Cardim, 84 – Jardim Paulista

27

## Demonstrativo dos custos da Oferta

Todos os custos e despesas da Oferta, incluindo as comissões de estruturação, coordenação e distribuição devidas às Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, serão arcados pelo Fundo, por meio da Taxa de Distribuição:

	<b>Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R\$)</b>	<b>% em relação à Oferta (2)</b>	<b>Valor por Nova Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao preço unitário da Nova Cota</b>
Comissão de Estruturação (Volume Base - com <i>Gross Up</i> ) (1) (3)	2.250.000,00	1,50%	0,15	1,50%
Comissão de Distribuição (Volume Base - com <i>Gross Up</i> ) (1) (3)	3.000.000,00	2,00%	0,20	2,00%
Tributos sobre Comissões	560.736,02	0,37%	0,04	0,37%
Assessores Legais	216.000,00	0,14%	0,01	0,14%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,21%	0,02	0,21%
Taxa de Listagem B3	10.143,10	0,01%	0,00	0,01%
Taxa de Análise Oferta B3	12.097,03	0,01%	0,00	0,01%

	<b>Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R\$)</b>	<b>% em relação à Oferta (2)</b>	<b>Valor por Nova Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao preço unitário da Nova Cota</b>
Taxa de Distribuição de Cotas B3 <sup>1</sup>	88.791,11	0,06%	0,01	0,06%
Taxa de Registro ANBIMA <sup>1</sup>	15.021,00	0,01%	0,00	0,01%
Outras despesas	20.000,00	0,01%	0,00	0,01%
<b>TOTAL</b>	<b>6.490.102,62</b>	<b>4,33%</b>	<b>0,43</b>	<b>4,33%</b>

- (1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento, por meio da Taxa de Distribuição Primária, das comissões acrescidas dos tributos.
- (2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Em caso de exercício da Opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.
- (3) O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", na página 64 deste Prospecto Preliminar.

#### Taxa de Distribuição Primária (em R\$)

<b>Preço de Subscrição (R\$)</b>	<b>Custo por Nova Cota (R\$)</b>	<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	<b>% em relação ao valor unitário da Nova Cota</b>	<b>Valor Líquido por Nova Cota (R\$)<sup>(1)</sup></b>
10,43	0,43	0,43	4,33%	10,00

1. O preço a ser pago pelas Novas Cotas é líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que serão arcados pelo Fundo, por meio da Taxa de Distribuição Primária.1

#### **Outras informações**

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se às respectivas sedes do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

#### *Administrador*

#### **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi

CEP 01451-011, São Paulo – SP

At.: Rodrigo Cavalcante | Danilo Barbieri

Telefone: (11) 3133-0360

*E-mail*: [fii@brltrust.com.br](mailto:fii@brltrust.com.br)

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

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: [www.brltrust.com.br](http://www.brltrust.com.br) (neste *website* clicar em “Produtos”, depois clicar em “Administração de Fundos”, em seguida clicar em “Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

#### *Coordenador Líder*

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

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Itaim Bibi

CEP 04543-010, São Paulo – SP

At.: Mercado de Capitais e Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3526-1300

*E-mail*: [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) | [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

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

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição Primária da Segunda Emissão de Cotas do Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

#### *Comissão de Valores Mobiliários*

##### **Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar

CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 3554-8686

##### **São Paulo**

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares - Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010, São Paulo – SP

Telefone: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

Para acessar este Prospecto Preliminar no Fundos.net: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos” em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário” clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

#### *B3*

#### **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

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

CEP 01010-901, São Paulo – SP

Telefone: (11) 2565-5000

*Website*: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário").

#### Informações periódicas do Fundo

Para acesso às informações periódicas sobre o Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário" Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, selecione a opção desejada.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a atualização, por referência a este Prospecto Preliminar, das informações financeiras previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme endereço indicado no parágrafo acima.

#### Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência e omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar este Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

As declarações de veracidade do Administrador e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos IV e III.

### Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

À parte do Administrador e do Gestor, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor. Maiores informações sobre a política de substituição do Administrador poderão ser encontradas no Capítulo IV do Regulamento.

### Demonstrações Financeiras do Fundo

Considerando que o Fundo iniciou suas atividades em 2021, ainda não há demonstrações financeiras disponíveis do Fundo. Uma vez que as demonstrações financeiras estejam disponíveis, elas estarão à disposição para consulta, na periodicidade legal, no seguinte endereço:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

### Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no "Capítulo I – Do Fundo e das Definições", "Capítulo II – Da Administração", "Capítulo III – Da Taxa de Administração", "Capítulo VII – Dos Objetivos do Fundo", "Capítulo VIII – Da Política de Investimentos", "Capítulo IX – Do Patrimônio do Fundo", "Capítulo XII – Da Assembleia Geral de Cotistas", "Capítulo XIII – Das Cotas: Colocação, Subscrição, Integralização, Emissão e Negociação", "Capítulo XIV – Dos Eventos de Liquidação", "Capítulo XVI – Das Demonstrações Financeiras", "Capítulo XVII – Da Distribuição de Resultados" e "Capítulo XX – Das Disposições Finais".

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no "Capítulo II – Da Administração".

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



#### **4. O NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DO FUNDO

---

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Novas Cotas do Fundo. O Investidor deve ler atentamente todo o Prospecto, incluindo as demonstrações financeiras, suas respectivas notas explicativas, e as informações contidas na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

### Base Legal

O **NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

### Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

### Público-Alvo

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil e/ou política de investimento possibilite o investimento em FII, conforme previsto no Regulamento.

### Objetivo

O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo, conforme a política de investimento definida em seu Regulamento, por meio de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros (conforme definidos neste Prospecto Preliminar), visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos do Fundo; (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

### Política de investimentos

Observada a política de investimento e demais disposições do Regulamento, o Fundo investirá, preponderantemente, em Ativos-Imobiliários e Ativos Financeiros do segmento residencial.

O Fundo, por meio do Administrador, considerando a recomendação do Gestor, observadas suas respectivas atribuições no Regulamento, deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas no Regulamento, objetivando e priorizando auferir renda, bem como ganho de capital, mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

- I. a compra, venda, cessão, transferência ou permuta de Ativos Imobiliários;
- II. a exploração econômica dos Ativos Imobiliários, inclusive mediante incorporação, loteamento, construção, reforma, retrofit, ampliação, restauração ou recuperação, locação, sublocação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários; e
- III. outras atividades permitidas aos FII.

O Administrador, considerando a recomendação do Gestor, poderá, ainda, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos imobiliários decorrentes das operações do Fundo, inclusive decorrente da locação, sublocação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de operação de securitização de créditos imobiliários.

O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para incorporação, loteamento, construção, reforma, retrofit, ampliação, restauração, recuperação ou qualquer outro tipo operação envolvendo os Imóveis-Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Fundo poderá realizar uma nova emissão de Cotas para a captação de tais recursos, nos termos do Regulamento.

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

- I. o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
- II. o Administrador, o Gestor, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou
- III. quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

O objeto e a política de investimento do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

#### Capital Autorizado

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador poderá, após recomendação do Gestor, decidir por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e cujas Cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas em data a ser indicada nos respectivos documentos da Oferta:

- (i) o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem na data estabelecida no instrumento de aprovação da oferta, não sendo admitidas Cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM 472; e
- (ii) a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, Cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as Cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao valor total de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Emissão; e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

O valor do Capital Autorizado será atualizado anualmente, a partir da data da primeira integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

#### Rentabilidade garantida

O Fundo poderá estabelecer com as respectivas contrapartes condições que assegurem certa rentabilidade aos Cotistas, conforme termos e condições e prazo previamente acordados ("Rentabilidade Garantida"), os quais serão então comunicados ao mercado mediante a divulgação de fato relevante, observado o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

Nos termos de cada um dos Instrumentos Preliminares relativos aos Imóveis Alvo objeto da Oferta, durante o respectivo Período de Rentabilidade Garantida, será assegurado aos Cotistas do Fundo a Rentabilidade Garantida – Imóveis Alvo, a qual será paga mensalmente, após a assinatura do respectivo instrumento de venda e compra relativo a cada um dos Imóveis Alvo Objeto da Oferta.

Para mais informações sobre a Rentabilidade Garantida na data deste Prospecto Preliminar, vide Seção “Destinação dos Recursos”, na página 46 deste Prospecto Preliminar e o Fator de Risco “Risco do não pagamento da Rentabilidade Garantida”, constante da página 121 deste Prospecto Preliminar.

**A RENTABILIDADE GARANTIDA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO. AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO DISTRIBUIDOR OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.**

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

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, tesouraria, controle, processamento e custódia dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração das Cotas, o Fundo pagará ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador uma taxa de administração total (“Taxa de Administração”) a ser incidida sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo e de acordo com os níveis apresentados abaixo:

Patrimônio líquido	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	1,50% a.a.
De R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	1,35% a.a.
Acima de R\$ 1.000.000.000,00	1,20% a.a.

Fica certo que os níveis de Taxa de Administração apresentados na tabela acima são regressivos e cumulativos, de forma que, caso haja mudança do Patrimônio Líquido a um novo nível, o novo nível de taxa de administração será cobrado somente sobre o seu respectivo nível do Patrimônio Líquido, *pro rata temporis*, ou conforme ao disposto abaixo, conforme aplicável.

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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX, a Taxa de Administração será aplicável 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 Taxa de Administração.

A Taxa de Administração deve ser provisionada diariamente (em base de 252 Dias Úteis por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

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

A parcela da Taxa de Administração referente à remuneração do Administrador, da Instituição Custodiante e do Escriturador será aquela indicada no Contrato de Gestão e abaixo, observado o valor mínimo mensal conforme tabela abaixo, valores estes que serão atualizados anualmente, a partir da data da primeira integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA/IBGE:

Valor	Prazo
R\$ 7.500,00	Até o 3º mês após início do Fundo
R\$ 15.000,00	Do 4º ao 6º mês após o início do Fundo
R\$ 25.000,00	A partir do 7º mês após o início do Fundo

Ao Escriturador é devido o pagamento de quantia correspondente a equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a base de cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais) anualmente atualizado pela variação positiva do IPCA/IBGE em janeiro de cada ano, correspondente ao serviço de escrituração de Cotas do Fundo.

O Gestor fará jus a uma taxa de gestão, estando incluída na Taxa de Administração, conforme previsto no Contrato de Gestão ("Taxa de Gestão"), sendo que a Taxa de Gestão, em nenhuma hipótese, excederá o montante total da Taxa de Administração.

Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, e será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação do IPCA/IBGE + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B ponderadas pelo peso no próprio índice, divulgados pela ANBIMA, em seu website (no endereço <http://www.anbima.com.br/ima/ima.asp>). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será a média aritmética dos dois últimos meses do semestre imediatamente anterior ao da apuração da performance (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética de 1 de maio a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula:  $[(1 + \text{média Yield IMA-B do período mencionado})^{(\text{quantidade de Dias Úteis do mês de apuração da performance}/252)} - 1]$ . Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas.
- **PL Base** = Valor da integralização das Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou Patrimônio Líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Corrigidas})]$$

Onde:

$$\text{Distribuições corrigidas} = \sum_{i=m} \text{Rendimento} * (1 + \text{Índice de Correção mês } n) / (1 + \text{Índice de correção mês } i)$$

Onde:

- **PL Contábil** = Patrimônio Líquido contábil mensal do Fundo.
- **Rendimento** = rendimentos efetivamente distribuídos no mês i. Caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores.
- **i** = Mês de referência.
- **n** = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance. □

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

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da Cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da Cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Entende-se por “valor da Cota” aquele resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número de Cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as Cotas do Fundo são negociadas, conforme dispõe o parágrafo 1 do artigo 11 da Instrução CVM 555.

Nas emissões do Fundo posteriores à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente com relação ao valor da respectiva emissão; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada emissão.

**Fica estabelecido que, na hipótese de (i) destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa; ou (ii) renúncia pelo Gestor em razão da redução da Taxa de Administração definida em Assembleia Geral de Cotistas, (iii) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo, (iv) alteração das regras previstas no Regulamento em relação à forma de cálculo e pagamento da Taxa de Performance, (v) alteração da definição de Justa Causa, exceto se a alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; permanecerá o Fundo obrigado a realizar o pagamento ao Gestor (a) da Taxa de Gestão e Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do Contrato de Gestão, de forma proporcional apurada até a data da destituição sem Justa Causa, se houver; (b) da Taxa de Gestão vigente à época de sua destituição/substituição nos 48 (quarenta e oito) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que referida taxa está incluída na Taxa de Administração; e (c) da Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 48 (quarenta e oito) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que a Taxa de Performance será paga apenas ao Gestor do Fundo que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período ora previsto.**

Para fins deste Prospecto e do Regulamento, entende-se por “Justa Causa” a (i) atuação do Gestor com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções, que tenha causado perdas ou prejuízos substanciais ao Fundo e/ou aos Cotistas, conforme venha a ser comprovada exclusivamente por meio de decisão judicial de segundo grau de tribunal competente; ou (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, conforme venha a ser comprovada exclusivamente por meio de decisão judicial de segundo grau de tribunal competente; ou (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.

Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, com a consequente destituição do Gestor, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição.

O Gestor poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, reduzir ou suspender temporariamente a Taxa de Gestão e/ou Taxa de Performance, mediante prévia comunicação ao Administrador, que deverá comunicar esse fato, de imediato, à CVM, à B3 e aos Cotistas, promovendo a devida alteração no Regulamento, se for o caso.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA SUBSTITUIÇÃO OU DESTITUIÇÃO DO GESTOR, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO “RISCO DE SUBSTITUIÇÃO DO GESTOR” E “RISCO DE**

## **MANUTENÇÃO DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO AO GESTOR EM CASO DE SUBSTITUIÇÃO OU DESTITUIÇÃO DESTA NA PÁGINA 107 DESTA PROSPECTO.**

### Taxa de ingresso e taxa de saída

Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, o Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral de Cotistas ou caso tais despesas e custos sejam exclusiva e integralmente pagas com recursos do Gestor por pura discricionariedade deste. O eventual saldo positivo decorrente da arrecadação da taxa de distribuição, após os pagamentos das respectivas custas e despesas, será revertido em benefício do Fundo.

### Política de Divulgação de Informações

O Administrador deve prestar aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Não obstante, o Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;
- 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 472;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- V. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária.
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

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

O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

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

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas 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 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do artigo 41 da Instrução CVM 472.

A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas acima por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

#### Política de Distribuição de Resultados

Sem prejuízo do disposto abaixo, a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social conforme previsto no Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, se houver, a exclusivo critério do Administrador, considerando a recomendação do Gestor, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 14º (décimo quarto) Dia Útil 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 pelo Administrador, considerando a recomendação do Gestor.

O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, e (ii) não seja destinado à reserva de contingência, conforme previsto abaixo, poderá ser, a critério do Gestor e do Administrador, investido em Outros Ativos para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros.

Farão jus aos rendimentos acima referidos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados

do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- I. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
- II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. instalação de outros equipamentos, móveis e utensílios que venham a ser empregados na exploração econômica dos Imóveis-Alvo;
- VII. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva;
- VIII. realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- IX. realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
- X. realização de obras visando a alienação, locação ou arrendamento dos Imóveis-Alvo.

#### Perfil do Administrador

A BRL Trust é uma instituição financeira independente que atua no mercado financeiro e de capitais desde 2011, oferecendo os serviços de administração, custódia, distribuição, escrituração de fundos de investimento, entre outros.

A BRL Trust presta tais serviços a uma gama seleta de clientes, como grandes investidores internacionais, fundos soberanos, firmas de private equity, grandes conglomerados e instituições financeiras, além de fortes players locais, como gestores de recursos, single e multi family offices, bancos, seguradoras e demais investidores profissionais.

Sob sua confiança e administração encontra-se uma carteira aproximada de R\$ 198.000.000.000,00 (cento e noventa e oito bilhões de reais) distribuídos em 559 (quinhentos e cinquenta e nove) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos líquidos.

No tocante aos fundos de investimento imobiliários, possui uma carteira estimada de R\$ 24.700.000.000,00 (vinte e quatro bilhões e setecentos milhões de reais), dividido em 83 (oitenta e três) fundos de diversos segmentos, como shopping centers, lajes corporativas, imóveis residenciais, galpões logísticos e ativos mobiliários, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração da Administradora é o Sr. Danilo Christóforo Barbieri, cuja experiência profissional é a seguinte:

Danilo Barbieri, sócio-diretor da BRL Trust, bacharel em administração de empresas pelo Instituto Presbiteriano Mackenzie, começou sua carreira no Banco Santander em 1999. Desde então, executou diferentes atividades dentro da unidade de custódia e de administração de fundos do Grupo, atingindo a posição de CEO da Santander Securities Services (S3), entre os anos de 2014 a 2016. Em março de 2016, deixa o Santander para ingressar na BRL Trust já como sócio. Atualmente, é o diretor responsável pelas atividades de administração de fundos, acumulando o cargo de co-CEO do Grupo.

#### Perfil do Coordenador Líder

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP Investimentos foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em

investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) gestão de recursos, com mais de R\$94 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca "XP Asset", que oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; e (iii) mercado de capitais, que engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca "XP" ([www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" ([www.rico.com.vc](http://www.rico.com.vc)) e "Clear" ([www.clear.com.br](http://www.clear.com.br)).

Em 9 de novembro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.645.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$563 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

#### **Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos**

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 32 ofertas que totalizaram R\$ 10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,1% de participação nesse segmento até Novembro 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 2º lugar, tendo distribuído R\$ 2,7 bilhões em 24 operações no período.

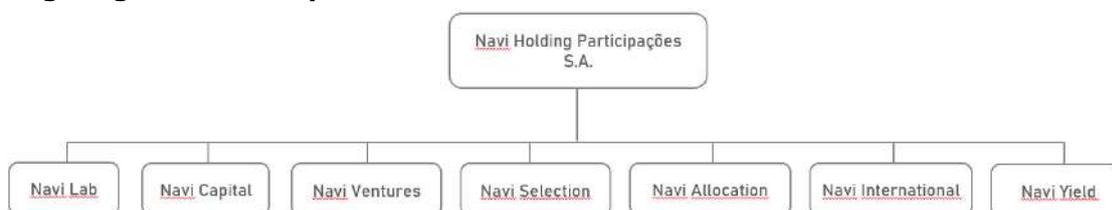
Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões; follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R\$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Adicionalmente, a XP Investimentos possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias.

#### Perfil do Gestor

O Gestor integra o Grupo Navi, que é atualmente formado pelas seguintes empresas, além do próprio Gestor ("Grupo Navi"): Navi Holding Participações S.A. ("Navi Holding"), Navi Capital - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. ("Navi Capital"), Navi Yield - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. ("Navi Yield"), Navi Allocation - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. ("Navi Allocation"), Navi Real Estate Selection - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. ("Navi Selection"), Navi International - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. ("Navi International") e Navi Lab Investimentos Ltda.; cujo objeto social, assim como o da Navi Holding, é apenas o de participar em outras sociedades.

#### **Organograma do Grupo Navi**



Abaixo encontram-se os objetos sociais de cada uma das gestoras do Grupo Navi:

#### **Navi Capital**

Constituída em 16 de fevereiro de 2017, a Navi Capital atua com foco na gestão de fundos de investimento regidos pela Instrução CVM 555, classificados como "Ações" e "Multimercado", destinados ao público em geral e para investidores qualificados. A Navi Capital poderá adotar estratégias diversas para os fundos de investimento sob gestão, dentre os quais destacamos: (i) Long Short; (ii) Long Biased; (iii) Long Only; (iv) Previdência.

#### **Navi Yield**

A Navi Yield desenvolve as suas atividades com foco na aquisição de ativos financeiros de crédito privado, sendo esta a sua estratégia principal, realizando a gestão de fundos de investimento regidos pela Instrução CVM nº 555, classificados como "Multimercado" e "Renda Fixa", destinados ao público em geral e para investidores qualificados e profissionais, bem como de FIDCs, destinados a investidores qualificados e profissionais.

#### **Navi Allocation**

A Navi Allocation desenvolve suas atividades com foco na gestão de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento e outros ativos no Brasil ou no exterior, nos termos da regulamentação da CVM.

#### **Navi Selection**

A Navi Selection foi constituída em 09 de junho de 2020 para desenvolver suas atividades com foco na gestão de (i) Fundos de Investimento Imobiliários que tenham por objetivo investir preponderantemente em cotas de FII geridos por terceiros, assim como em valores mobiliários relacionados a ativos imobiliários, destinados ao público em geral e para investidores qualificados e profissionais e de (ii) fundos de investimento multimercado, conforme regulados pela Instrução CVM 555.

#### **Navi International**

A Navi International cuida da gestão de carteira de valores mobiliários, com foco na atividade de gestão de carteiras administradas e fundos de investimento de titularidade de investidores residentes no exterior, bem como de outros fundos, empresas e veículos de investimento constituídos no Brasil ou no exterior com o propósito de receber aplicações de tais fundos e carteiras, que tenham por objetivo preponderante investir em ações ou outro títulos e valores mobiliários de emissão de companhias abertas ou fechadas.

## Navi Ventures (Gestor)

A Navi Ventures desenvolve suas atividades com foco na gestão de fundos de investimento nos termos da regulamentação da CVM, que tenham por objetivo preponderante investir (i) diretamente através da aquisição de terrenos, imóveis construídos e/ou em fase de construção e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais ou residenciais construídos e/ou em fase de construção e/ou direitos reais sobre tais imóveis e/ou unidades autônomas; e/ou (ii) indiretamente em imóveis mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades que invistam em imóveis, incluindo mas não se limitando sociedades de propósito específico; (b) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário também geridos pela Sociedade ou por terceiros; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações geridos por terceiros.

## Possíveis Conflitos de Interesse

As gestoras do Grupo Navi reconhecem que podem se encontrar em situação de possíveis conflitos de interesse. Nesse sentido, são compromissos das gestoras: (i) adotar uma postura transparente com os seus clientes, fornecedores e demais participantes do mercado, cumprindo com o princípio do *full disclosure*; (ii) promover e preservar a independência de atuação de cada uma das gestoras; (iii) adotar as melhores práticas na mitigação de eventuais conflitos de interesse.

O detalhamento das regras para mitigação de conflitos de interesse pode ser consultado no Código de Ética do Grupo Navi, disponível no website do grupo: <https://www.navi.com.br/>.

## Organograma Funcional do Gestor

### ORGANOGRAMA – Estrutura Funcional da Navi Ventures



## Histórico Profissional do Time de Gestão

### Luis Stacchini (Gestor)

Por 8 anos (2012 - 2020), Luis foi analista de *Equity Research*, cobrindo o setor imobiliário no Credit Suisse, tendo sido o analista responsável pela cobertura do setor desde 2018. Foi ranqueado entre os melhores analistas do setor pela revista *Institutional Investor* nos anos de 2019 e 2020 como analista-chefe do setor e entre os anos de 2014 a 2017 como membro da equipe. Se juntou ao time da Navi em 2020 como sócio. É engenheiro de produção formado pela Poli-USP (Escola Politécnica da Universidade de São Paulo) e a possui a certificação CFA (Chartered Financial Analyst) desde 2017.

### Gustavo Ribas (Membro do comitê de investimentos)

Por 7 (sete) anos (2012 - 2019), Gustavo foi executivo do grupo 3G, iniciando como analista de renda variável na 3G Capital e, posteriormente, se tornando membro do Comitê de Investimentos para América Latina. De 2016 a 2019, foi diretor da tesouraria global do Burger King, nos EUA, e *head global* de *real estate*. Sua carreira começou no Banco BBM (2005 - 2010) e, entre 2010 e 2012, foi analista de renda variável no Itaú

Asset. É economista e advogado formado pela Universidade Estadual do Rio de Janeiro (UERJ) e mestre em Economia e Finanças pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e EPGE Escola Brasileira de Economia e Finanças (EPGE). Uniu-se ao Grupo Navi em 2019 como sócio.

#### Nicolas Chor Goldenstein (analista de investimentos)

Possui 4 (quatro) anos de experiência profissional no mercado financeiro. Está no Grupo Navi há 3 (três) anos, com passagem pelas áreas de *operations*, relação com investidores e, agora, como analista de investimentos do setor imobiliário. É economista pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RJ).

#### Júlio Tinoco (analista de investimentos)

Por 3 anos (2019 – 2021), Júlio foi analista de crédito no Banco BOCOM BBM, sendo responsável pelas operações de empresas do setor imobiliário. Teve passagens pela Órama Investimento (2017-2018) e Banco Itaú (2018), na área de Business Intelligence. É engenheiro de computação pelo Instituto Militar de Engenharia (IME). Juntou-se ao Grupo Navi em 2021.

#### Daniel Lee (analista de investimentos)

Possui 5 anos de experiência profissional, com passagens pelas empresas Visagio e Ball Corporation. Está no Grupo Navi há 2 anos, inicialmente no time de *operations* e, agora, como analista de FIIs. É engenheiro de produção pela Universidade Estadual do Rio de Janeiro (UERJ), com formação em finanças pela COPPEAD (Instituto de Pós-Graduação e Pesquisa em Administração da Universidade Federal do Rio de Janeiro).

#### Letícia Mina (analista de investimentos)

Uniu-se ao Grupo Navi em 2021 como analista de investimentos do setor imobiliário. É engenheira eletricista em formação pela Universidade de São Paulo (USP).

#### Juliana Velloso (advogada)

Com cerca de 5 anos de experiência no mercado imobiliário, Juliana é advogada graduada pela Universidade Estadual do Rio de Janeiro (UERJ) e pós-graduanda em Direito Público e Privado pela Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro (EMERJ). Começou sua carreira na Construtora Cyrela e em 2021 passou a integrar o time do Grupo Navi como advogada para atuar nas áreas Jurídica e Compliance.

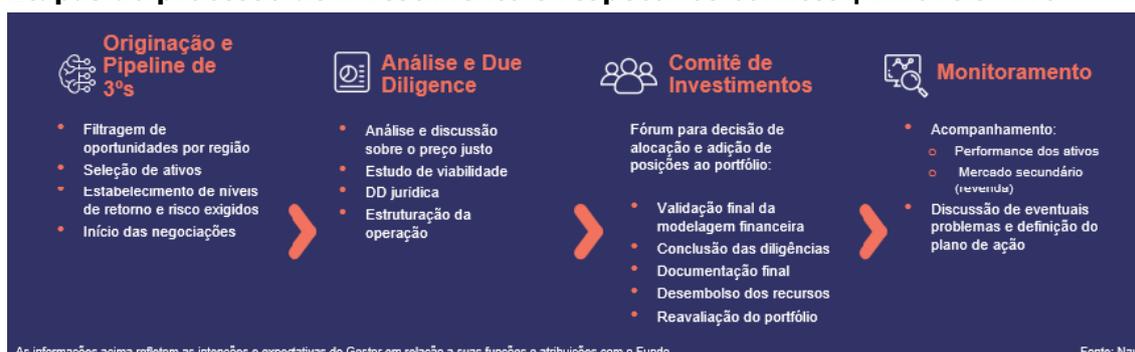
#### Antonio Lobato (Head de Data Science)

Trabalhou por 3 anos no Banco BOCOM BBM, passando por áreas como Data Science e Pesquisa Quantitativa & BI, além de ter gerenciado um time multidisciplinar da TI. Mestre em engenharia elétrica pela COPPE/UFRJ (Instituto Alberto Luiz Coimbra de Pós-Graduação e Pesquisa de Engenharia da Universidade Federal do Rio de Janeiro) com publicações em congressos nacionais e internacionais, se formou em primeiro lugar em engenharia eletrônica e da computação na UFRJ.

#### Marcelo Araujo (Head de Operations)

Atuou no backoffice do Banco BOCOM BBM por mais de 3 anos onde assumiu a coordenação das operações de clientes, incluindo a gestora do grupo, que é focada em fundos exclusivos. Atuou anteriormente nas áreas de M&A pela EBAM (empresa do grupo GP) e em inteligência de mercado pelo Instituto de Engenharia de Gestão. É engenheiro de produção formado pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ).

### **Etapas do processo de investimento e respectivos comitês | Imóveis Alvo**



## Etapas do processo de investimento e respectivos comitês | Ativos Financeiros



### Cinco Principais Fatores de Riscos

#### 1) *Risco de liquidação antecipada do Fundo e da possibilidade da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas*

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo, sendo que o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os Cotistas poderão receber ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

#### 2) *Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento*

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. A ausência de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

#### 3) *Riscos relativos aos Ativos Imobiliários*

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão encontrar-se onerados no momento de sua aquisição pelo Fundo. Além disso, após a aquisição e enquanto os imóveis não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem executados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada um dos Ativos Imobiliários investidos, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor imobiliário (conforme página 117 deste Prospecto), tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

#### *4) Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento*

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos ativos, na manutenção dos ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

#### *5) Risco de potencial conflito de interesse*

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico que o seu. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas pelos prestadores de serviço ao Fundo. Não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Nesse sentido, foi aprovada, em sede de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de setembro de 2021, por meio de quórum representando 100% (cem por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, a aquisição pelo Fundo, **de forma específica e sem**



**caráter perene**, da totalidade das quotas que compõem o capital social da sociedade NREV, detentora dos Imóveis Alvo Existentes, tendo em vista que os vendedores de tais quotas são partes relacionadas do Gestor, situação essa que ao tempo da aprovação caracterizava-se como potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável. Ainda, em 22 de setembro de 2021, o Fundo possui 50,82% (cinquenta inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Adicionalmente, em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 18 de agosto de 2021, foi aprovado, pelos Cotistas então detentores de 100% (cem por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, **de forma genérica**, o investimento pelo Fundo no **FUNDO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA BRL REFERENCIADO DE LONGO PRAZO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.348.108/0001-47 ("Ativo Conflitado"), tendo em vista que referido Ativo Conflitado é gerido pelo Administrador, que é parte relacionada ao Gestor, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável.

**Ainda, em 22 de setembro de 2021, o Fundo possui 50,82% (cinquenta inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima. Tais situações, ainda que aprovadas pelos Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Administrador e do Gestor pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Novas Cotas.**

**Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Aprovações Existentes de Conflito de Interesses", na página 43 deste Prospecto Definitivo.**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **5. FATORES DE RISCO**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

---

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

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

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

*As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.*

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

### **Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos**

#### Risco de mercado

##### *Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental*

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

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.



Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os Ativos Financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

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

#### *Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças*

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

#### *Riscos institucionais*

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, taxas de juros,



controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por conseqüência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

#### Risco de liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, de modo que o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

### Risco de liquidação antecipada do Fundo e da possibilidade da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo, sendo que o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os Cotistas poderão receber ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

### Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente daquela do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

### *Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação*

As regras tributárias dos fundos de investimento imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. **O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas**

**que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.**

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

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

*Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária*

Nos termos da Lei 9.779/99, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não venha a possuir, em sua carteira, nos casos previstos no Regulamento, empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Ativos Financeiros e Outros Ativos sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em LH e LCI, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

Risco regulatório

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. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de governança

Determinadas matérias previstas no Regulamento que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas, tais como alteração do Regulamento e aprovação de situações de conflito de interesse, conforme listadas no artigo 31 do Regulamento, somente serão deliberadas quando aprovadas pelos quóruns previstos no Regulamento.



Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo, como, por exemplo, no caso da impossibilidade de substituição do Administrador.

Ainda, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento Imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

#### Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente. 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.

O Gestor e o Administrador podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação do Gestor e do Administrador.

Adicionalmente, a capacidade do Gestor e do Administrador de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro do Gestor e do Administrador, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pelo Gestor e pelo Administrador.

#### Risco jurídico

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

### *Risco de decisões judiciais desfavoráveis*

O Fundo poderá ser parte em diversas ações judiciais, nas esferas cível, tributária, trabalhista e/ou procedimentos administrativos ou judiciais. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis em tais processos judiciais ou procedimentos administrativos ou arbitrais, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com eventuais perdas. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja necessário mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que poderão ser chamados a arcar com eventuais perdas. Ainda, pode ocorrer de os Cotistas que não subscreverem e integralizarem novas Cotas nessas situações terem sua participação diluída no Fundo.

### *Risco da morosidade da justiça brasileira*

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

### *Risco atrelado ao escopo restrito da diligência jurídica*

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "Termos e Condições da Oferta – Composição da Carteira do Fundo", na página 73 deste Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais imóveis a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

### Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos

Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

#### Risco de desempenho passado

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

#### Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

#### Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

#### Risco da marcação a mercado

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

#### Riscos de prazo

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

#### Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, 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 enquadramento e desenquadramento 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 Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

#### Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

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

#### Risco de substituição do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

#### Risco de manutenção de pagamento de remuneração ao Gestor em caso de substituição ou destituição deste

Nos termos do artigo 11, parágrafo 6º do Regulamento do Fundo, o Fundo permanecerá obrigado a realizar pagamentos ao Gestor a título de Taxa de Gestão e Taxa de Performance em caso de substituição ou destituição do Gestor sem Justa Causa, bem como em outros casos previstos no Regulamento e na seção "Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços" deste Prospecto, na página 83.

Neste cenário, os pagamentos a serem eventualmente realizados ao Gestor substituído ou destituído nos termos descritos acima e no Regulamento poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, bem como dificultar a contratação de outro gestor para assumir a prestação de serviços ao Fundo.

#### Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

### Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos ativos, na manutenção dos ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

### Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

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

### Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão pelo Gestor para outros fundos de investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, presta serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo ou que sejam devedores ou contrapartes dos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o



Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

#### Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

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

#### Risco da não aquisição dos Ativos Imobiliários Alvo da Oferta ou aquisição destes em condições diversas daquelas previstas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Imobiliários Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários Alvo da Oferta sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Imobiliários Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos Imobiliários Alvo da Oferta, no todo ou em parte, nos termos do Estudo de Viabilidade, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários Alvo da Oferta na forma descrita na Seção "Destinação dos Recursos" na página 46 deste Prospecto, dependerá da captação total do Montante Inicial da Oferta. Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos Ativos Imobiliários Alvo da Oferta descritos na Seção "Destinação dos Recursos" estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

#### 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 relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por quórum qualificado poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras conseqüências, a liquidação



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

#### Risco relativa a novas emissões de Cotas

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

#### Risco de restrição na negociação

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

#### Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. A ausência de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

#### Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado do Fundo, conforme previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

#### Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Novas Cotas consiste em uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos, configurando, portanto, um investimento de risco.

No presente caso, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos em que

o Fundo venha a investir, do aumento do valor patrimonial das Cotas advinda da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. **Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Novas Cotas.**

Ainda, a variação no preço dos Ativos, bem como eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Financeiros ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos.

#### Propriedade das Cotas e não dos Ativos

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

#### Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico que o seu. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas pelos prestadores de serviço ao Fundo. Não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.



Nesse sentido, foi aprovada, em sede de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de setembro de 2021, por meio de quórum representando 100% (cem por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, a aquisição pelo Fundo, **de forma específica e sem caráter perene**, da totalidade das quotas que compõem o capital social da sociedade NREV, detentora dos Imóveis Alvo Existentes, tendo em vista que os vendedores de tais quotas são partes relacionadas do Gestor, situação essa que ao tempo da aprovação caracterizava-se como potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável. Ainda, em 22 de setembro de 2021, o Fundo possui 50,82% (cinquenta inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Adicionalmente, em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 18 de agosto de 2021, foi aprovado, pelos Cotistas então detentores de 100% (cem por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, **de forma genérica**, o investimento pelo Fundo no **FUNDO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA BRL REFERENCIADO DI LONGO PRAZO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.348.108/0001-47 (“Ativo Conflitado”), tendo em vista que referido Ativo Conflitado é gerido pelo Administrador, que é parte relacionada ao Gestor, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável.

**Ainda, em 22 de setembro de 2021, o Fundo possui 50,82% (cinquenta inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima. Tais situações, ainda que aprovadas pelos Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Administrador e do Gestor pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Novas Cotas.**

**Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Aprovações Existentes de Conflito de Interesses”, na página 43 deste Prospecto Definitivo.**

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas serem chamados a efetuar aportes de capital

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e

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

#### Risco relativo ao Fundo ser constituído na forma de condomínio fechado

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

#### Riscos variados associados aos ativos

Os Ativos do Fundo estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

#### Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros

Os Ativos Financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a



mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

#### Risco do investimento nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

#### *Riscos de flutuações no valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo*

O Fundo adquirirá Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros com retorno atrelado à exploração de imóveis e, ainda, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

#### *Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH*

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585/15. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

#### *Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras*

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

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

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo 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 o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

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

#### *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.

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

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

#### Riscos relativos aos Ativos Imobiliários

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão encontrar-se onerados no momento de sua aquisição pelo Fundo. Além disso, após a aquisição e enquanto os imóveis não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem executados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada um dos Ativos Imobiliários investidos, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor imobiliário (conforme página 117 deste Prospecto), tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

#### *Risco de não consolidação da propriedade plena dos Ativos Imobiliários em nome do Fundo*

Determinados imóveis do Fundo foram adquiridos a prazo, estando sujeitos a eventos de vencimento antecipado acordados em operação de securitização, de forma que a consolidação da propriedade plena em nome do Fundo só se dará futuramente quando do vencimento da dívida, e desde que não se configure qualquer evento de vencimento antecipado.

Adicionalmente, a NREV é titular de alguns dos imóveis do Fundo, mas ainda não consta em seu contrato social o Fundo como detentor da totalidade das suas quotas. Dessa forma, o Fundo ainda não possui a propriedade plena indireta de referidos imóveis.

A não consolidação da propriedade desses ativos pelo Fundo pode implicar em perda de rendimento aos Cotistas, tendo em vista a possibilidade de perda de referidos ativos e a conseqüente perda de rendimentos deles decorrentes.

#### *Riscos atrelados aos FII investidos*

Pode não ser possível para o Administrador e/ou Gestor identificar falhas na administração ou na gestão de FII eventualmente investidos pelo Fundo, hipóteses



em que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Considerando que o Fundo poderá investir seus recursos em cotas de FII, dentre outros ativos, o Fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os FII investidos, incluindo, mas não se limitando aos seguintes:

(i) *Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário*

Preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os ativos adquiridos pelos FII investidos, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos dos FII investidos podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

(ii) *Risco relativo às informações disponíveis sobre os FII investidos*

O Fundo investirá em cotas de FII com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais FII, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos FII Investidos. O Gestor não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais FII investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos FII poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos de investimento, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

(iii) *Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio dos FII Investidos*

A análise do potencial econômico da região dos ativos indiretamente investidos pelo Fundo 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 tais FII investidos, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras dos FII investidos poderá afetar negativamente o valor das cotas ou a sua rentabilidade.

Riscos relativos ao setor imobiliário

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

*Risco imobiliário*

É a eventual desvalorização dos Imóveis Alvo ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os

Imóveis Alvo se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iii) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Imóveis Alvo e (iv) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros.

#### *Risco de desapropriação*

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta ou 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 do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

#### *Risco de vacância*

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio, 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 dos Imóveis Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

#### *Risco de desvalorização dos Imóveis Alvo*

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

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

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do setor imobiliário estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários

relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

#### *Riscos ambientais*

Os Imóveis Alvo e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos Imóveis Alvo e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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



ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### *Risco relacionado à aquisição de Imóveis Alvo*

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das Cotas.

#### *Risco de exposição associados à locação e à venda de imóveis*

Os Imóveis Alvo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

#### *Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público*

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### *Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de 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 atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de 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, parcelas do preço ou repasses de financiamento e conseqüente rentabilidade de imóveis (nos casos excepcionais em que estes integrem a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento) e/ou de títulos em que o Fundo investiu, e conseqüentemente a rentabilidade do Fundo.

#### *Riscos de despesas extraordinárias*

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos

Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

#### *Risco do não pagamento da Rentabilidade Garantida*

Não há garantia de que o Fundo, no âmbito da exploração dos Ativos Imobiliários, conseguirá estabelecer condições que assegurem o pagamento da Rentabilidade Garantida ao Cotistas, e mesmo nas situações em que o Fundo consiga assegurar certa Rentabilidade Garantida, tal Rentabilidade Garantida será apenas por certo tempo, conforme prazo e demais condições a serem informadas oportunamente pelo Fundo. Além disso, nos casos em que houver Rentabilidade Garantida, os Cotistas estarão expostos ao risco de crédito do garantidor da Rentabilidade Garantida, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das respectivas obrigações assumidas com o Fundo, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas. Assim, na hipótese de o garantidor não honrar o cumprimento das referidas obrigações, poderá haver a redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, do rendimento a ser distribuído aos Cotistas.

#### *Não existência 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 do Administrador, do Gestor ou de 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 aplicado pelo Administrador para o Fundo 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 deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

#### *Risco de exposição associados à locação de imóveis*

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis detidos direta (excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

## **Riscos relativos à Oferta**

### Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita ou adquirida a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

### Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

### Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Conforme previsto no item “Negociação e Custódia das Cotas na B3”, na página 63 deste Prospecto Preliminar, os recibos das Novas Cotas subscritas ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos recibos das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

### Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento e Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Formador de Mercado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

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



### Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas. **Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos Pedidos de Reserva feitos perante tais Participantes Especiais.**

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

### Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme sua respectiva ordem de investimento ou Pedido de Reserva, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

### Informações contidas neste Prospecto Preliminar

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar 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 Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

**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.**

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.



### **III. Demais riscos**

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

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



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

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 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 Preliminar. Alguns titulares de Novas 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 Preliminar 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.

O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

### **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.

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

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

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

#### 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.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto sobre a Renda, à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

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

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

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

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

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 confirmam 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.

(ii) *Cotistas residentes no exterior*

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

Todavia, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. 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 IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança 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.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou 17% (dezessete por cento), no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.530/14, de 19 de dezembro de 2014, conforme alterada, assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

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

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

## **Tributação aplicável ao Fundo**

### **A) IOF/Títulos**

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) 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.

### **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, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação dos Recursos" acima, 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 imobiliários: (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 RFB 1.585.

Cabe ainda 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 do Administrador e/ou do Gestor 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.

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

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA**

---

*Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Segunda Emissão mantêm relacionamento comercial com o Administrador, o Gestor, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.*

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

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pelo Administrador, o Coordenador Líder e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pelo Administrador, podendo vir a contratar com a XP Investimentos ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

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

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

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

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

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos geridos por empresas ligadas ao Gestor, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pelo Gestor, podendo vir a contratar com a XP Investimentos ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo,

observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e/ou das respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

No âmbito da Oferta, os custos e despesas da distribuição primária da Oferta serão arcados pelos cotistas, por meio da Taxa de Distribuição Primária.

#### **Relacionamento do Administrador com o Escriturador**

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e escrituração são prestados pelo Administrador.

#### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Coordenador Líder e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Gestor com o Escriturador**

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

O Gestor 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 o Coordenador Líder**

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

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

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

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente. O Gestor 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.



## ANEXOS

---

- ANEXO I** INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II** ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA QUE APROVOU A OFERTA E A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
- ANEXO III** DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER,  
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO IV** DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56  
DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V** INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472
- ANEXO VI** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VII** REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO MATISSE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por sua representante infra-assinada ("Administrador"), RESOLVE:

**1.** Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), conforme alterada, um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "**MATISSE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá:

- i. na aquisição dos Imóveis-Alvo;
- ii. no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e
- iii. no investimento em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante: (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

**2.** Aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo ("Regulamento") neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. **Danilo Christófaro Barbieri**, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 30.937.394-3, inscrito no CPF/MF sob nº 287.297.108-47, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar, Itaim Bibi, para ser o diretor do Administrador responsável, civil e criminalmente, pela administração do Fundo;

**3.** Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento, denominado **MATISSE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;



4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;

5. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

- iv. Auditor Independente: **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-000;
- v. Escriturador: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;
- vi. Gestor: **BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.025.053/0001-62, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 14.796, de 30 de dezembro de 2015;
- vii. Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito.

São Paulo, 11 de junho de 2021.

DocuSigned by:  
Ridrig Martins Cavalcante  
Assinado por: RIDRIGO MARTINS CAVALCANTE: 16913257830  
CPF: 16913257830  
Data/Hora da Assinatura: 6/11/2021 | 11:53:39 AM BRT  
ICP  
Brasil  
SAC: C97E9B3394EEC92315776C5700FB

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
**ADMINISTRADOR**



**REGULAMENTO DO**  
**MATISSE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



**Regulamento do**  
**MATISSE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**ÍNDICE**

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES .....	3
CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO .....	8
CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO .....	14
CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR .....	15
CAPÍTULO V - DA GESTÃO .....	17
CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS .....	19
CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO .....	21
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....	22
CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO .....	23
CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS .....	25
CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO .....	26
CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....	32
CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO .....	41
CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO .....	47
CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO .....	50
CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	52
CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	53
CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS .....	54
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS .....	57
ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS .....	62



**REGULAMENTO DO**  
**MATISSE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES**

Artigo 1º: O MATISSE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e **pelas disposições legais e regulatórias**, , pela aplicáveis, em especial (a) pela Lei nº 8.668; (b) os artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 472; e (d) o Código Anbima e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.**Parágrafo 1º:** A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

**Parágrafo 2** Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da Legislação Aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

**Parágrafo 3** Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

**“Administrador”:** BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.486.793/0001-42;

**“Ativos Imobiliários”:** os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Os Imóveis - Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional,;

**“Auditor Independente”:** GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São



Paulo-SP, CEP: 01311-000, empresa de auditoria independente credenciada na CVM, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo;

“**BACEN**”: o Banco Central do Brasil;

“**B3**”: B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º48, Centro, CEP 01010-901

“**Capital Integralizado**”: o valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

“**Chamada de Capital**”: cada chamada de capital realizada pelo Administrador, mediante solicitação prévia do Gestor, mediante a qual os Cotistas deverão integralizar, no todo ou em parte, os Cotas subscritas, limitado ao montante máximo de subscrição das Cotas do Fundo. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, por solicitação do Gestor, e deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme estabelecido no Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição.

“**Contrato de Gestão**”: Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

“**Cotas**”: frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“**Cotistas**”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“**Custodiante**”: dispensado nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472/08;

“**CVM**”: a Comissão de Valores Mobiliários - CVM;

“**Data da 1ª Integralização de Cotas**”: a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, devendo a



integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472 e nos termos do Suplemento, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, ou caso dispensado nos termos do parágrafo 3º, inciso III do artigo 1º deste Regulamento e artigo 55, da Instrução CVM 472.

“**Dia Útil**”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo - SP; (ii) aqueles sem expediente na B3.

“**Distribuidor**”: o **Administrador** exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;

“**Empresas de Avaliação**”: as empresas de avaliação de imóveis de que trata o Parágrafo 3º do Artigo 43 deste Regulamento.

“**Escriturador**”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, já qualificada;

“**Fundo**”: o **MATISSE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

“**Gestor**”: BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA., com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.025.053/0001-62, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 14.796, de 30 de dezembro de 2015

“**Imóveis-Alvo**”: (i) bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, *shopping centers*, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) bens imóveis



residenciais, notadamente prédios, edifícios, casas, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários residenciais em geral;

“**Instrução CVM 400**”: a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

“**Instrução CVM 472**”: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 476**”: a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 539**”: a Instrução nº 539, de 13 de dezembro de 2013, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 554**”: a Instrução nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 555**”: a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“**Lei nº 8.668**”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“**Lei nº 9.779**”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

“**Lei nº 11.033**”: a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

“**Mercado Organizado**”: o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.



“**Objeto**”: São os Objetivos do Fundo, descritos no Capítulo VII, artigo 19, deste Regulamento;

“**Outros Ativos**”: os ativos descritos no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Gestor, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

“**Partes Relacionadas**”: Serão consideradas partes relacionadas: I - a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador ou do gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador ou do gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“**Patrimônio Líquido**”: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“**Período de Distribuição**”: o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Suplemento anexo a este Regulamento;

“**Prazo de Duração**”: o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

“**Público Alvo**”: O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, incluindo o Artigo 9ºA da Instrução CVM 539.

“**Suplemento**”: suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

“**Taxa de Administração**”: a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento;



**“Valor Disponível para Distribuição”**: o montante de caixa apurado pelo Fundo, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

**Parágrafo 4º**: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

**Parágrafo 5º**: Nos termos do art. 55 da Instrução CVM 472, o Fundo, sendo destinado exclusivamente a investidores profissionais, pode:

- I - admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;
- II - dispensar a elaboração de prospecto;
- III - a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
- IV - dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

## CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 2º** As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

**Artigo 3º** Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

**Artigo 4º** Incluem-se entre as obrigações do Administrador:



I - providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;



- VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
- VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia geral; e
- XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros.
- XII - contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:
- a) distribuição de cotas do Fundo;
- b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- c) empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e



d) formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

**Parágrafo 1º:** Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**Parágrafo 2º:** É vedado ao Administrador, Gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 3º:** A contratação de partes relacionadas ao Administrador, Gestor e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 4º:** O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

**Artigo 5º** O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**Parágrafo 1º:** São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;



II - omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III - adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV - tratar de forma não equitativa os Cotistas.

**Parágrafo 2º:** O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**Artigo 6º** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

I - receber depósito em sua conta corrente;

II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III - contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior 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 em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;



IX - ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X - constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; e

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 - praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo 1º:** A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Parágrafo 3º:** Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

**Parágrafo 4º:** As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do fundo.



**Artigo 7º** As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.

### **CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 8º** Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos e Ativos Imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de dezembro de 2015, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

**Parágrafo Único:** A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

**Artigo 9º** Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

**Artigo 10** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

**Artigo 11** O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.



## CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

**Artigo 12** O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**Parágrafo 1º:** O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

**Parágrafo 2º:** A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

**Parágrafo 3º:** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 32, Parágrafo 1º, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

**Parágrafo 4º:** No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e 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.

**Parágrafo 5º:** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo



prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 6º:** No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

**Parágrafo 7º:** O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

**Parágrafo 8º:** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**Parágrafo 9º:** Se a Assembleia Geral 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 do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 10:** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 11:** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, 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.



**Parágrafo 12:** O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 30 deste Regulamento.

## CAPÍTULO V - DA GESTÃO

**Artigo 13** O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos e Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários.

**Parágrafo 1º:** São obrigações do gestor:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Imóveis-Alvo e Outros Ativos;
- II. selecionar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste regulamento;
- III. adquirir, alienar, permutar e transferir os Outros Ativos (exceto os Ativos Imobiliários), de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- IV. praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Imóveis-Alvo e Outros Ativos, podendo, inclusive, assinar em nome do Fundo, contratos de compra e venda, contratos de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política da Investimento do Fundo;
- V. monitorar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo;
- VI. supervisionar a performance do Fundo;
- VII. elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste



Regulamento;

- VIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
  - IX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
  - X. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
  - XI. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
  - XII. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;
  - XIII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FII em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- XIII. Exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo.

**Parágrafo 2º:** O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através da Administradora e através deste Regulamento, constituiu a Gestora sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.



**Parágrafo 3º:** Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

**Parágrafo 4º:** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

**Parágrafo 5º:** O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da assembleia geral.

**Parágrafo 6º:** Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador:

I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que assembleia geral que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

**Parágrafo 7º:** Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

## CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

**Artigo 14** As atividades de escrituração de quotas do Fundo serão prestadas pelo



Escriturador.

**Parágrafo 1º** - O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472.

**Parágrafo 2º** - Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

**Parágrafo 3º** - As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

**Artigo 15** As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços.

**Parágrafo Único:** Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para a prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo.

**Artigo 16** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.



**Artigo 17** Além do disposto no Artigo 14, Parágrafo 1º, acima, o Gestor desempenhará as seguintes atividades:

I - decidir sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento do Fundo em Imóveis Alvos e Outros Ativos, com poderes para adquirir e alienar os Imóveis Alvos e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, sempre observando, em conjunto com o Administrador, a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo; e

II - Identificação de oportunidades de negócio, orientação ao Administrador na negociação para aquisições dos Imóveis-Alvo e gerenciamento dos mesmos.

**Parágrafo Único:** Observadas as previsões regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, e sem prejuízo das obrigações previstas acima, o Gestor poderá subcontratar com terceiros e/ou com empresas de seu grupo econômico, serviços e/ou consultoria relativos à gestão patrimonial do Fundo ora contratada, sendo que a remuneração de tais terceiros será devida direta e exclusivamente pelo Gestor.

**Artigo 18** A remuneração do Gestor será definida no Contrato de Gestão firmado entre as partes.

## **CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO**

**Artigo 19** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** na aquisição dos Imóveis-Alvo; **(ii)** no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e **(iii)** no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do FUNDO, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior



alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

## **CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 20** O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

I - preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo;  
e

II - a compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo, e Outros Ativos.

**Parágrafo 1º:** O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

**Parágrafo 3º:** O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.



**Artigo 21** Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

I - o Administrador e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;

II - o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou

III - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

## **CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 22** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I - Ativos Imobiliários; e

II - Outros Ativos, quais sejam:

a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;

b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;

c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em



ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

- d) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM 401;
- e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- g) letras hipotecárias;
- h) letras de crédito imobiliário; e
- i) letras imobiliárias garantidas.

**Parágrafo 1º:** É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme inciso II do Artigo 22, abaixo.

**Parágrafo 2º:** Em caráter temporário, o Fundo poderá até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, a exclusivo critério do Gestor.

**Parágrafo 3º:** Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

**Parágrafo 4º:** O Administrador pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

**Parágrafo 5º:** Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:



- a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

**Parágrafo 7º:** Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

**Artigo 23** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em:

I - títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555; e

II - derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

**Parágrafo Único:** O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

## CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

**Artigo 24** Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que



incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

**Parágrafo Único:** Os Imóveis - Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional.

**Artigo 25** Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos Imóveis-Alvo, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

**Artigo 26** Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

## CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO

**Artigo 27** Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

**Parágrafo Único:** Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:



(i) **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.

(ii) **Risco de Crédito** - Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) **Riscos de Liquidez** - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a 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. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os



Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(iv) **Risco do Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(vi) **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).

(vii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, 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.

(viii) **Risco de concentração da carteira do Fundo** - O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(ix) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** - Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(x) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de



contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a 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.

(xi) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

(xii) **Riscos ambientais** - Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xiii) **Risco de desapropriação** - Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.



(xiv) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xv) **Riscos de despesas extraordinárias** - O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xvi) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.



(xvii) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** - Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xviii) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** - Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xix) **Risco em Função da Dispensa de Registro:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

**Artigo 26** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

## CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**Artigo 28** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**Parágrafo 1º:** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:



- (i) As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) destituição ou substituição do Gestor ou do Custodiante, e escolha de seu respectivo substituto, observado o disposto nos parágrafos 5º, 6º e 7º do Artigo 13, do Regulamento do Fundo;
- (v) emissão de novas cotas, observado o procedimento estabelecido no artigo 39 deste Regulamento;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo;
- (viii) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- (x) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- (xiii) alteração da Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*);
- (xiv) deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação em nome do Fundo;
- (xv) operações com Partes Relacionadas.

**Parágrafo 2º:** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da taxa de performance, se houver.



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

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

**Parágrafo 5°:** O percentual de que trata o Parágrafo 3° acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Artigo 29** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

**Parágrafo 1°:** A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2°:** Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral



de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

**Parágrafo 3º:** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**Parágrafo 4º:** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

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

**Artigo 30** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.



**Parágrafo 1º:** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

**Parágrafo 2º:** Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (e-mail) , com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

**Parágrafo 3º:** Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

**Parágrafo 4º:** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

**Parágrafo 5º:** Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**Parágrafo 6º:** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas

I - em sua página na rede mundial de computadores;

II - no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e



III - na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo 7°:** Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6° acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**Parágrafo 8°:** Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6° incluem:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo Único do Artigo 30 deste Regulamento; e

II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Artigo 31** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.

**Artigo 32** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1°:** Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.



**Parágrafo 2º:** As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**Parágrafo 3º:** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 4º:** Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

**Parágrafo 5º:** Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo 6º:** Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

**Parágrafo 7º:** O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;



II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III - ser dirigido a todos os Cotistas.

**Parágrafo 8º:** É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

**Parágrafo 9º:** O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**Parágrafo 10:** Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II - cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**Parágrafo 11:** É vedado ao Administrador do Fundo:

I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;

II - cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III - condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

**Parágrafo 12:** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.



**Parágrafo 13:** Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I - o Administrador ou o seu Gestor;
- II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III - empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo 14:** Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;
- II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III - todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 15:** A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao cotista.

**Parágrafo 16:** O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.



**Artigo 33** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo 1º:** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Parágrafo 2º:** Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consultam quando couber.

**Artigo 34** Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

### **CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO**

**Artigo 35** As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**Parágrafo 1º:** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo e em conformidade características de primeira emissão constantes do “Suplemento da Primeira Emissão, anexo a este Regulamento.



**Parágrafo 2º:** As Cotas poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

**Parágrafo 3º:** Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 3º:** Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das quotas emitidas pelo Fundo.

**Artigo 36** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**Artigo 37** O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

**Artigo 38** Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

**Parágrafo Único:** Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

**Artigo 39** Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador poderá, após recomendação do Gestor, decidir por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos cotistas o



direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao valor total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), já considerando o valor das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo; e (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

**Parágrafo 1º:** O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

**Parágrafo 2º:** Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 3º:** O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na assembleia geral que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data da Assembleia que deliberar pela nova emissão.

**Parágrafo 4º:** Na nova emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

**Parágrafo 5º:** As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede



do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 40** A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

**Parágrafo Único:** As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

**Artigo 41** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV - condições para integralização de Cotas.

**Artigo 42** As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

**Artigo 43** As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

**Artigo 44** A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, e/ou (iii) outros ativos, conforme relação prevista no Artigo 22, inciso II,



deste Regulamento, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador.

**Parágrafo 1º:** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 2º:** A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**Parágrafo 3º:** A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma das seguintes Empresas de Avaliação:

- I - Consult Soluções Patrimoniais e Avaliações;
- II - York & Partners Fair Opinion Consultoria; ou
- III - Empresa de avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo.

**Parágrafo 4º:** Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 5º:** A integralização em bens e direitos prevista no “caput” deste Artigo, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição.



**Parágrafo 6º:** O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 7º:** Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

**Artigo 45** Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

**Artigo 46** Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação antecipada do Fundo.

**Artigo 47** As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

**Parágrafo Único:** Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

**Artigo 48** O titular de cotas do FUNDO:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do FUNDO ou da ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.



**Artigo 49** Nos termos da Lei nº 9.779, 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).

**Parágrafo Único:** O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

**Artigo 50** O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

#### CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

**Artigo 51** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

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

**Artigo 52** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.



**Artigo 53** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

**Artigo 54** Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

**Parágrafo 1º:** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

**Parágrafo 2º:** Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I - No prazo de 15 (quinze) dias a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador 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; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- II - no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

**Artigo 55** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 55 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**Artigo 56** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não



chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

**Parágrafo 1º:** Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**Parágrafo 2º:** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 3º:** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**Parágrafo 4º:** A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.



**Parágrafo 5º:** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3ª do Artigo 31 deste Regulamento.

**Parágrafo 6º:** O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

#### **CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 57** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I - Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*) ;
- II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, respeitando o valor máximo previsto no parágrafo único do Artigo 61 deste Regulamento;



- VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;
- XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XV - despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.



**Parágrafo Único:** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

**Artigo 58** Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV - formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

**Parágrafo Único:** Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas quotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

## CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Artigo 59** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 60** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

**Artigo 61** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.



**Parágrafo Único:** A remuneração devida ao auditor independente não poderá ser superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado.

## CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Artigo 62** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**Parágrafo 1º:** O Administrador 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 deste Regulamento.

**Parágrafo 2º:** Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

**Parágrafo 3º:** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

**Artigo 63** O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.



**Parágrafo Único:** Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva; e
- g) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- h) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo;
- i) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

## CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

**Artigo 64** No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

**Parágrafo Único:** Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

**Artigo 65** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:



I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

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

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

b) o relatório do auditor independente.

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária.

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

**Parágrafo 1º:** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 2º:** O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

**Parágrafo 3º:** As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Artigo 66** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas 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 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral extraordinária;

III - fatos relevantes.

IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária;

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472; e

**Parágrafo 1º** Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I - na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II - na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III - na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 2º** Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.



**Artigo 67** A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**Parágrafo Único:** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Artigo 68** O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

**Parágrafo 1º:** Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no *Caput* deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**Parágrafo 2º:** Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

## CAPÍTULO IXX - DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 69** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.



**Artigo 70:** Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website [www.brltrust.com.br](http://www.brltrust.com.br).

**Parágrafo 1º:** O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

**Parágrafo 2º:** O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

**Artigo 71:** O Fundo, seus Cotistas, a Administradora, o Custodiante, o Escriturador, o Consultor Especializado e o Gestor submeterão à arbitragem todo e qualquer litígio relacionado ou referente a este Regulamento incluindo, mas não se limitando à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante deste ou relacionada a este Regulamento que não possa ser resolvida pelos mesmos de forma amigável. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 (“CAM-B3”) de acordo com seu Regulamento e Arbitragem (as “Regras”) em vigor no momento em que a arbitragem for iniciada, sempre de acordo com este Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

**Parágrafo 1º:** O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro e o(s) requerido(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação pela CAM-B3 nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos co-árbitros nomeados pelas partes no prazo de 15 (quinze) dias



da confirmação do último árbitro. Se não houver acordo quanto à nomeação do presidente ou se alguma das partes na arbitragem não nomear seu(s) árbitro(s), a CAM-B3 deverá proceder a tais nomeações de acordo com as Regras.

**Parágrafo 2º:** A arbitragem será conduzida em português. Os árbitros decidirão com base no direito brasileiro.

**Parágrafo 3º:** A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral.

**Parágrafo 4º:** O procedimento de arbitragem será conduzido de forma confidencial. Isso inclui qualquer ação judicial relacionada com a arbitragem.

**Parágrafo 5º:** Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes na arbitragem e constituirá um título executivo judicial vinculativo, fazendo com que as partes na arbitragem tenham a obrigação de cumprir a determinação contida na sentença arbitral, independentemente da homologação judicial. Os custos e honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados incorridos pelas partes na arbitragem, incluindo honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral, considerando o grau das reivindicações concedidas e indeferidas. O tribunal arbitral não terá competência para impor honorários advocatícios sucumbenciais à parte vencida.

**Parágrafo 6º:** Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão demandar na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a concessão de qualquer medida cautelar ou provisória, conforme permitido pela Legislação Aplicável. O requerimento a uma autoridade judicial de



concessão tais medidas ou de implementação de quaisquer medidas determinadas pelo tribunal arbitral não será considerado uma infração ou uma renúncia ao compromisso arbitral e não afetará os poderes relevantes reservados ao tribunal arbitral. Quanto a outras medidas judiciais disponíveis nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, as partes neste ato elegem a competência exclusiva da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da referida lei não será interpretada como uma renúncia aos direitos previstos neste Artigo 80 ou à arbitragem como o único mecanismo de solução de controvérsias.

**Parágrafo 7º:** Em decorrência desta cláusula arbitral, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante requerimento deste ao juízo competente, a cuja jurisdição as partes se submetem nos termos do Parágrafo 6 acima. O tribunal arbitral também poderá manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas anteriormente concedidas pelos tribunais judiciais.

**Parágrafo 8º:** A CAM-B3 (se antes da assinatura dos Termos de Referência) e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos Termos de Referência) poderão, a pedido de uma das partes nas arbitragens, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer uma das partes, mesmo que não sejam todas partes em ambos os procedimentos, e este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores a qualquer título, se (a) os compromissos arbitrais forem compatíveis; e (b) não houver danos injustificáveis causados a uma das partes nas arbitragens consolidadas. Nesse caso, a competência para consolidar recairá sobre o primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será final e vinculante para todas as partes nas arbitragens consolidadas.

**Parágrafo 9 º:** A Administradora não atuará como árbitro nem atuará de outra forma na resolução de litígios entre os signatários do presente em qualquer circunstância que envolva os Cotistas



e/ou os interesses aqui pactuados e a atuação da Administradora é restrita às disposições deste Regulamento no tocante a quaisquer litígios que possam ser resolvidos pelas Partes.

**Parágrafo 10 °:** As decisões da Assembleia Geral não estarão sujeitas à avaliação da CAM-B3.



**ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO**  
**MATISSE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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

<b>Quantidade de Cotas:</b>	Serão emitidas até [.] ([.]) cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
<b>Valor da Cota:</b>	O preço de emissão das cotas será de R\$ [.]00 ([.]reais), que será corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o dia útil imediatamente anterior à data da integralização (" <u>Valor da Cota</u> ").
<b>Volume Total da Oferta:</b>	O valor total da emissão será de até R\$ [.]00 ([.] de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (" <u>Volume Total da Oferta</u> ").
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:</b>	Será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo (" <u>Distribuição Parcial</u> "), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, [.] ([.]mil) cotas, totalizando o montante de R\$ [.]00 ([.]de reais) (" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ").
<b>Investimento Mínimo</b>	Não haverá aplicação mínima por investidor.
<b>Número de Séries:</b>	Única.
<b>Classe de Cotas:</b>	Única
<b>Remuneração / Benchmark:</b>	[.]% ([.] por cento) ao ano, exponencial, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.
<b>Forma de Distribuição:</b>	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob



	regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (" <u>Instrução CVM nº 476/09</u> "), da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, <i>caput</i> , da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.
<b>Forma de Integralização:</b>	As cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, no ato da subscrição das cotas.
<b>Tipo de Distribuição:</b>	Primária.
<b>Período de Colocação:</b>	As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476/09, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.
<b>Público Alvo</b>	A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e as cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.



Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.



**ANEXO II**

---

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA QUE APROVOU A OFERTA  
E A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”)  
CNPJ/ME nº 42.432.327/0001-82**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS  
REALIZADA EM 7 DE OUTUBRO DE 2021**

**1. DATA E LOCAL:** Realizada em 7 de outubro de 2021, às 10h00, remotamente, tendo em vista as determinações do Ministério da Saúde e as recomendações da Organização Mundial da Saúde relacionadas à necessidade de distanciamento social durante a pandemia do Covid-19.

**2. PRESENCAS:** Cotistas detentores da totalidade das cotas do Fundo, restando dispensada a convocação da presente Assembleia, que assinam a presente Ata eletrônica / digitalmente.

**3. MESA:** Presidente: Sr. Sérgio Dias; Secretário: Sr. Bruno Silva.

**4. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) a retificação e ratificação dos termos e condições da segunda emissão de cotas do Fundo, conforme originalmente aprovada na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 18 de agosto de 2021 (“Segunda Emissão”), a ser objeto de oferta pública de distribuição primária de cotas de emissão do Fundo (“Oferta”), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”);

(ii) a alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento”), nos seguintes termos: (a) alteração da definição de “Dia Útil”; (b) alteração da redação do Parágrafo 2º do Artigo 36; (c) alteração da redação do Artigo 42; (d) alteração da redação dos Parágrafos 2º e 3º do Artigo 42; (e) alteração da redação do Parágrafo 2º do Artigo 43; (f) alteração da redação do Artigo 44; (g) alteração da redação do Artigo 60, inciso I; (h) alteração da redação do Artigo 62; e (i) consolidação da nova versão do Regulamento; e

(iii) a autorização ao Administrador e ao gestor do Fundo (“Gestor”) para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente Ordem do Dia.

**5. DELIBERAÇÕES:** Instalada a assembleia e após a discussão da matéria, os cotistas aprovaram, por unanimidade, expressamente e sem quaisquer restrições:

(i) a retificação e ratificação dos termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta, que devidamente consolidados, passam a vigorar como Anexo I à presente Ata;

(ii) a alteração o Regulamento do Fundo, nos seguintes termos: (a) alteração da definição de “Dia Útil”; (b) alteração da redação do Parágrafo 2º do Artigo 36; (c) alteração da redação do Artigo 42; (d) alteração da redação dos Parágrafos 2º e 3º do Artigo 42; (e) alteração da redação do Parágrafo 2º do Artigo 43; (f) alteração da redação do Artigo 44; (g) alteração da redação do Artigo 60, inciso I; (h) alteração da redação do Artigo 62; e (i) consolidação da nova versão do Regulamento, nos termos do Anexo II à presente Ata; e

(iii) a autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes das deliberações acima.

**6. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário abaixo indicados

Mesa:

DocuSigned by:  
*Sérgio Verardi Dias*  
60CE8D834B89435...

---

**Sérgio Dias**  
Presidente

DocuSigned by:  
*Bruno Gomes Soares Silva*  
0E9F9A97E759496...

---

**Bruno Silva**  
Secretário

**ANEXO I**  
**PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA SEGUNDA EMISSÃO E DA OFERTA**

<b>Número da Emissão</b>	2ª (segunda) emissão das cotas do Fundo.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	Inicialmente, até 15.000.000 (quinze milhões) de Novas Cotas, correspondente a até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e as Cotas do Lote Adicional, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo preço unitário de R\$ 10,00 (dez reais) por <b>Nova Cota, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.</b>
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	A Oferta terá o montante mínimo de 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, na data de emissão, sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta será cancelada.
<b>Lote Adicional</b>	<p>O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p> <p>Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais.</p>

<b>Lote Suplementar</b>	Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.
<b>Registro da Oferta</b>	A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme versão vigente e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.
<b>Público-alvo da Oferta</b>	A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais definidos nos documentos da Oferta e nos artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, e que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil e/ou política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliário, conforme previsto no Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2018.
<b>Preço de Emissão</b>	R\$10,00 (dez reais)
<b>Preço de Subscrição</b>	O Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
<b>Número de séries</b>	Série única.
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	Taxa em montante equivalente a 4,33% (quatro inteiros e trinta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i)

eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

**Distribuição Parcial**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

**Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor**

1.000 (mil) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 10.430 (dez mil, quatrocentos e trinta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta.

**Negociação e Custódia das Novas Cotas na B3**

As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3 (“DDA”); e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

**Destinação dos recursos**

Observada a política de investimentos do Fundo e os limites de concentração e aplicação previstos na Instrução CVM 555 e no Regulamento, o Fundo terá por política básica realizar investimentos de forma preponderante em Ativos Imobiliários e em Ativos Financeiros do segmento residencial. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros (conforme definidos no Regulamento), serão aplicadas em Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento).

**Período de Distribuição**

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

<b>Forma de Subscrição e Integralização</b>	As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA.
<b>Regime de distribuição das Novas Cotas</b>	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
<b>Demais Termos e Condições das Oferta</b>	Os demais termos e condições das Oferta estarão previstos nos documentos das Oferta.

**ANEXO II**  
**REGULAMENTO DO**  
**NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**REGULAMENTO DO  
NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ nº 42.432.327/0001-82**

**Datado de:  
07 de outubro de 2021**



**REGULAMENTO DO  
NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**ÍNDICE**

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO.....	9
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.....	14
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR .....	18
CAPÍTULO V – DA GESTÃO .....	20
CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS .....	23
CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO.....	24
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....	24
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	26
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	27
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	28
CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO .....	35
CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO .....	39
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO .....	42
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	44
CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	44
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....	45
CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS .....	48



## REGULAMENTO DO NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

**Artigo 1** O NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis, em especial (a) a Lei nº 8.668; (b) os Artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 472; (d) o Código ANBIMA; e (e) demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo 1** O Fundo destina-se exclusivamente ao Público-Alvo, sendo certo que, (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400, ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM 476, as Cotas de emissão do Fundo apenas poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476.

**Parágrafo 2** A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

**Parágrafo 3** Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da Legislação Aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

**Parágrafo 4** Para fins das regras e procedimentos do Código ANBIMA, o Fundo é classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa”.

**Parágrafo 5** Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“**1ª Emissão**”: a primeira emissão de Cotas do Fundo, no montante total de até R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476, conforme características, termos e condições previstos no Suplemento da 1ª Emissão;



**“Administrador”**: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 13.486.793/0001-42, responsável pela administração geral do Fundo;

**“Administradora Imobiliária”**: os prestadores de serviços contratados pelo Administrador, em nome do Fundo, considerando a opinião do Gestor, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis-Alvo do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis-Alvo, sejam eles de incorporação, loteamento, construção, reforma, retrofit, ampliação, restauração, recuperação ou qualquer outro tipo, e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

**“ANBIMA”**: é a Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

**“Assembleia Geral”** ou **“Assembleia Geral de Cotistas”**: as assembleias gerais de Cotistas do Fundo, conforme previsto neste Regulamento;

**“Ativos Financeiros”**: são, em conjunto, (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) Letras de Crédito Imobiliário – LCI; (iii) Letras Hipotecárias – LH; (iv) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e (v) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC;

**“Ativos Imobiliários”**: são, em conjunto, (i) Imóveis-Alvo; (ii) ações ou cotas de Sociedades de Propósito Específico – SPE que invistam primordialmente em Imóveis-Alvo; (iii) 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 – FI, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis-Alvo; (iv) cotas de FII que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis-Alvo, de forma direta ou indireta; e (v) cotas de Fundos de Investimento em Participações – FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de Fundos de Investimento em Ações – FIA que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis-Alvo;



“**Auditor Independente**”: empresa de auditoria independente credenciada na CVM contratada pelo Administrador para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo;

“**B3**”: a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;

“**BACEN**”: o Banco Central do Brasil;

“**CNPJ/ME**”: o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

“**Código ANBIMA**”: significa o “Código de Administração de Recursos de Terceiros” e demais regras e procedimentos editados pela ANBIMA;

“**Código Civil**”: significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

“**Compromissos de Investimento**”: são os compromissos de investimento que vierem a ser formalizados entre o Fundo e os investidores, conforme o caso, por ocasião de uma nova emissão de Cotas;

“**Contrato de Gestão**”: o Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador, conforme aditado de tempos em tempos;

“**Cotas**”: frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas em classe única, sob a forma nominativa e escritural;

“**Cotistas**”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“**Custodiante**”: a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada, responsável pela prestação de serviços de custódia dos Ativos Financeiros e Outros Ativos do Fundo;

“**CVM**”: a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

“**Data da 1ª Integralização de Cotas**”: a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo;

“**Dia Útil**”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;



**“Distribuidores”**: as instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, contratadas pelo Administrador, em nome do Fundo, considerando a opinião do Gestor, para atuar na distribuição das Cotas;

**“Empresas de Avaliação”**: as empresas de avaliação de Imóveis-Alvo que vierem a ser contratadas pelo Administrador, em nome do Fundo, considerando a opinião do Gestor, para fins das avaliações a serem realizadas nos termos da Instrução CVM 472;

**“Escriturador”**: a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada, responsável pela prestação de serviços de escrituração da emissão, amortização e resgate das Cotas;

**“FII”**: são os fundos de investimento imobiliário, regulados pela Instrução CVM 472;

**“Fundo”**: o **NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

**“Gestor”**: a **NAVI REAL ESTATE VENTURES - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 8º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.980.655/0001-83, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 18.361, de 12 de janeiro de 2021, responsável pela gestão do Fundo, observadas as disposições deste Regulamento;

**“Imóveis-Alvo”**: (i) bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, apartamentos, lofts, estúdios, kitnets, casas ou lotes, concluídos ou não, ou direitos reais a eles relativos, localizados em todo território nacional; (ii) bens imóveis não residenciais, tais como comercial, industrial e/ou prestação de serviços, incluindo prédios, edifícios, lojas, salas, conjuntos comerciais, escritórios, ou direitos reais a eles relativos, localizados em todo território nacional; (iii) empreendimentos imobiliários residenciais e/ou não residenciais, tais como mencionados nos itens (i) e (ii), ainda que de uso híbrido/misto, concluídos ou em desenvolvimento, incluindo aqueles em fase de incorporação, loteamento, construção, reforma, retrofit, ampliação, restauração ou recuperação, ou direitos reais a eles relativos, localizados em todo território nacional. A definição de Imóveis-Alvo aqui prevista inclui, em relação ao respectivo Imóvel-Alvo, conforme aplicável, toda as suas acessões, melhoramentos, benfeitorias, acréscimos ou construções, registrados ou não, bem como suas pertenças e demais bens acessórios, como equipamentos, móveis e demais utensílios, que venham a ser empregados na exploração econômica do Imóvel-Alvo;

**“Informe Anual”**: tem o significado o documento previsto no Anexo 39-V da Instrução CVM 472;



“**Instrução CVM 400**”: a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 472**”: a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 476**”: a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 555**”: a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“**IPCA**”: o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

“**Justa Causa**”: entende-se por justa causa a (i) atuação do Gestor com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções, que tenha causado perdas ou prejuízos substanciais ao Fundo e/ou aos Cotistas, conforme venha a ser comprovada exclusivamente por meio de decisão judicial de segundo grau de tribunal competente; ou (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, conforme venha a ser comprovada exclusivamente por meio de decisão judicial de segundo grau de tribunal competente; ou (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor;

“**Lei nº 11.033**”: a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

“**Lei nº 8.668**”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“**Lei nº 9.779**”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

“**Outros Ativos**”: são os ativos para gestão de caixa e liquidez do Fundo, que incluem: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, deliquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na



Instrução CVM 472; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;

**"Partes Relacionadas"**: serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;

**"Patrimônio Líquido"**: significa o patrimônio líquido contábil do Fundo, correspondente ao valor resultante da soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

**"Período de Distribuição"**: o período de distribuição de Cotas do Fundo, conforme indicado no respectivo Suplemento;

**"Prazo de Duração"**: o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

**"Público Alvo"**: o Fundo é destinado aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil e/ou política de investimento possibilite o investimento em FII;

**"Regulamento"**: este Regulamento do Fundo;

**"Rentabilidade Garantida"**: tem o significado previsto no parágrafo 1º do Artigo 30 deste Regulamento;

**"Suplemento"**: suplemento que detalha os principais termos e condições relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;



“**Taxa de Administração**”: a taxa de administração total do Fundo, nos termos do Artigo 8 do Regulamento;

“**Taxa de Gestão**”: a parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor, nos termos do Artigo 10 do Regulamento;

“**Taxa de Performance**”: a taxa de performance devida ao Gestor, em razão dos resultados do Fundo, nos termos do Artigo 11 do Regulamento;

“**Termo de Adesão**”: significa cada “Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco” a ser assinado por cada Cotista no ato da primeira subscrição e integralização de Cotas; e

“**Yield IMA-B**”: é o Índice de Mercado ANBIMA “IMA-B”, calculado e divulgado pela ANBIMA.

## CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 2** A atividade de administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração geral, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e a escrituração das Cotas, serão exercidas pelo Administrador, observadas as disposições deste Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Artigo 3** Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar, considerando a recomendação do Gestor, todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

**Artigo 4** Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I - providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:



- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Imóveis-Alvo e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, conforme orientação do Gestor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;



X - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI – deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos, considerando a opinião do Gestor;

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XII - contratar, em nome do Fundo, considerando a recomendação do Gestor, nos termos do Artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes prestadores de serviços:

- a) o Distribuidor;
- b) a Administradora Imobiliária;
- c) a Empresa de Avaliação;
- d) o formador de mercado para as Cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor; e
- e) outros prestadores de serviços necessários às operações do Fundo;

XIII - cumprir as deliberações da Assembleia Geral; e

XIV – fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados pelo Fundo.

**Parágrafo 1** Os serviços a que se referem as alíneas a) e b) do inciso XII deste Artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**Parágrafo 2** É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 31-A da Instrução CVM 472.



**Parágrafo 3** A contratação de Partes Relacionadas ao Administrador e ao Gestor do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do Artigo 31-A e do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 4** O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável do Gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

**Parágrafo 5** Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, com exceção do próprio Gestor, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de Assembleia de Geral de Cotistas, observado o disposto nos Parágrafos 6 e 7 do Artigo 11.

**Artigo 5** O Administrador e o Gestor têm amplos e gerais poderes, observadas suas respectivas atribuições e as disposições deste Regulamento, para administrar e gerir o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**Parágrafo 1** São exemplos de violação do dever de lealdade, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

**Parágrafo 2** O Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**Artigo 6** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

I – receber depósito em sua conta corrente;



II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III – contrair ou efetuar empréstimo, salvo em modalidade autorizada pela CVM;

IV – prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V – aplicar no exterior os recursos captados no país;

VI – aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII – vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de Compromissos de Investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII – prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Gestor, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no Parágrafo 3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X – constituir ônus reais sobre Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;

XI – realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização

XIII – utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.



**Parágrafo 3** A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 4** O Fundo, por meio de seu Gestor, ou por meio do Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá realizar operações de empréstimos de títulos e valores mobiliários, inclusive as cotas de FII, na posição tomadora e/ou na posição doadora, desde que autorizado pela legislação e regulamentação em vigor, não sendo necessária posterior aprovação em sede de Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 5** Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

**Parágrafo 6** As disposições previstas no inciso IX do *caput* serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**Artigo 7** As atividades de gestão da carteira do Fundo, no que diz respeito aos Ativos Financeiros e aos Outros Ativos, bem como em relação à análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, e de controle, supervisão e auxílio às atividades prestadas pela Administradora Imobiliária, pela Empresa de Avaliação e demais prestadores de serviços contratados para as operações do Fundo, serão exercidas pelo Gestor, observado o disposto no Capítulo V deste Regulamento.

### CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 8** Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, tesouraria, controle, processamento e custódia dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração das Cotas, o Fundo pagará ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador uma taxa de administração total (“Taxa de Administração”) a ser incidida sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo e de acordo com os níveis apresentados abaixo:

Patrimônio líquido	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	1,50% a.a.
De R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	1,35% a.a.
Acima de R\$ 1.000.000.000,00	1,20% a.a.



**Parágrafo 1** Fica certo que os níveis de Taxa de Administração apresentados na tabela acima são regressivos e cumulativos, de forma que, caso haja mudança do Patrimônio Líquido a um novo nível dentro do mês de apuração, o novo nível e o nível anterior da taxa de administração, serão cobrados somente sobre o seu respectivo nível do Patrimônio Líquido, *pro rata temporis*, ou conforme ao disposto no Parágrafo 2 abaixo, conforme aplicável.

**Parágrafo 2** Caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX, a Taxa de Administração será aplicável 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 Taxa de Administração.

**Parágrafo 3** A Taxa de Administração deve ser provisionada diariamente (em base de 252 Dias Úteis por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

**Parágrafo 4** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**Artigo 9** A parcela da Taxa de Administração referente à remuneração do Administrador, do Custodiante e do Escriturador será aquela indicada no Contrato de Gestão, observado o valor mínimo mensal conforme tabela abaixo, valores estes que serão atualizados anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA.

Valor	Prazo
R\$ 7.500,00	Até o 3º mês após início do Fundo
R\$ 15.000,00	Do 4º ao 6º mês após o início do Fundo
R\$ 25.000,00	A partir do 7º mês após o início do Fundo

**Artigo 10** O Gestor fará jus a uma taxa de gestão, estando incluída na Taxa de Administração, nos termos do Artigo 9 e conforme previsto no Contrato de Gestão ("Taxa de Gestão"), a qual será calculada e paga nos termos do Parágrafo 1 do Artigo 8 acima.

**Artigo 11** Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze)



do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, observado o disposto no Parágrafo 6 abaixo.

**Parágrafo 1** A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação do IPCA + X, sendo que o “X” é a média aritmética do Yield IMA-B ponderadas pelo peso no próprio índice, divulgados pela ANBIMA, em seu website (no endereço <http://www.anbima.com.br/ima/ima.asp>). O fator “X” que vigorará para um determinado período de apuração será a média aritmética dos dois últimos meses do semestre imediatamente anterior ao da apuração da performance (exemplificativamente, o fator “X” será a média aritmética de 1 de maio a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula:  $[(1 + \text{média Yield IMA-B do período mencionado})^{(\text{quantidade de Dias Úteis do mês de apuração da performance}/252)} - 1]$ . Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas.
- **PL Base** = Valor da integralização das Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou Patrimônio Líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Corrigidas})]$$



Onde:

$$\text{Distribuições corrigidas} = \sum_{i=m} \frac{\text{Rendimento} * (1 + \text{Índice de Correção mês } n)}{(1 + \text{índice de correção mês } i)}$$

Onde:

- **PL Contábil** = Patrimônio Líquido contábil mensal do Fundo.
- **Rendimento** = rendimentos efetivamente distribuídos no mês i. Caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores.
- **i** = Mês de referência.
- **n** = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

**Parágrafo 2** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

**Parágrafo 3** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da Cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da Cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

**Parágrafo 4** Entende-se por “valor da Cota” aquele resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número de Cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as Cotas do Fundo são negociadas, conforme dispõe o Parágrafo 1 do Artigo 11 da Instrução CVM 555.

**Parágrafo 5** Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à 1ª Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente com relação ao valor da respectiva emissão; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada emissão.

**Parágrafo 6** Fica estabelecido que, na hipótese de (i) destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa; ou (ii) renúncia pelo Gestor em razão da redução da Taxa de Administração definida em Assembleia Geral de Cotistas, (iii) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo, (iv) alteração das regras previstas neste Regulamento em relação à forma de cálculo e pagamento da Taxa de



Performance, (v) alteração da definição de Justa Causa, exceto se a alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; permanecerá o Fundo obrigado a realizar o pagamento ao Gestor (a) da Taxa de Gestão e Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do Contrato de Gestão, de forma proporcional apurada até a data da destituição sem Justa Causa, se houver; (b) da Taxa de Gestão vigente à época de sua destituição/substituição nos 48 (quarenta e oito) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que referida taxa está incluída na Taxa de Administração; e (c) da Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 48 (quarenta e oito) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que a Taxa de Performance será paga apenas ao Gestor do Fundo que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período ora previsto.

**Parágrafo 7** Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, com a conseqüente destituição do Gestor, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição.

**Parágrafo 8** O Gestor poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, reduzir ou suspender temporariamente a Taxa de Gestão e/ou Taxa de Performance, mediante prévia comunicação ao Administrador, que deverá comunicar esse fato, de imediato, à CVM, à B3 e aos Cotistas, promovendo a devida alteração no regulamento, se for o caso.

**Artigo 12** O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato de sua respectiva subscrição, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral ou caso tais despesas e custos sejam exclusiva e integralmente pagas com recursos do Gestor por pura discricionariedade deste. O eventual saldo positivo decorrente da arrecadação da taxa de distribuição, após os pagamentos das respectivas custas e despesas, será revertido em benefício do Fundo.

#### CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

**Artigo 13** O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.



**Parágrafo 1** O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

**Parágrafo 2** A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

**Parágrafo 3** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento pela CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 33, Parágrafo 1, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

**Parágrafo 4** No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis-Alvo 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, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo 5** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 6** No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

**Parágrafo 7** O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados em decorrência de atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado pelo Fundo.

**Parágrafo 8** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do



ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**Parágrafo 9** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 10** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 11** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Imóveis-Alvo e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 12** O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 31 deste Regulamento.

## CAPÍTULO V – DA GESTÃO

**Artigo 14** O Gestor será o responsável pela gestão de títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo, competindo-lhe, a seu exclusivo critério, realizar a seleção, análise, investimento, desinvestimento e demais atos de gestão relativos aos Ativos Financeiros e Outros Ativos, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como por atuar em relação à análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, e no controle, supervisão e auxílio às atividades prestadas pela Administradora Imobiliária, pela Empresa de Avaliação e demais prestadores de serviços contratados para as operações do Fundo, observado o disposto no Parágrafo 1 abaixo.

**Parágrafo 1** São obrigações do Gestor:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos;
- II. analisar, selecionar e avaliar os Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, bem como quaisquer propostas e oportunidades de compra, alienação, investimento, desinvestimento, reinvestimento e exploração econômica dos Ativos



Imobiliários, observado o disposto no Capítulo X deste Regulamento e a legislação em vigor, submetendo-as para apreciação do Administrador;

- III. analisar, selecionar, adquirir, alienar, permutar, negociar e praticar demais atos de gestão dos Ativos Financeiros e os Outros Ativos, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- IV. monitorar e acompanhar os Ativos Imobiliários, os Ativos Financeiros e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo;
- V. na hipótese de investimento em projetos de construção, auxiliar o Administrador no controle sobre o desenvolvimento do projeto;
- VI. selecionar, analisar e avaliar empresas para atuação como Administradora Imobiliária, Empresa de Avaliação e/ou demais prestadores de serviços a serem contratados para as operações do Fundo, submetendo-as para apreciação do Administrador, bem como controlar e supervisionar a atuação deles;
- VII. submeter ao Administrador proposta de substituição ou contratação da Administradora Imobiliária, da Empresa de Avaliação e/ou dos demais prestadores de serviços contratados para as operações do Fundo;
- VIII. recomendar ao Administrador a emissão de novas Cotas, observados os limites do Capital Autorizado;
- IX. solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;
- X. supervisionar a performance do Fundo;
- XI. elaborar, em conjunto com o Administrador, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- XII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- XIII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a



assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

- XIV. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- XV. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- XVI. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98 e da regulamentação aplicável;
- XVII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FII em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- XVIII. exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Financeiros e Outros Ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo; e
- XIX. observado o disposto no Parágrafo 4 abaixo, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo ou em assembleias e/ou reuniões de sócios das SPE, bem como em relação a outros Ativos Imobiliários, se aplicável, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor.

**Parágrafo 2** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros, nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, a responsabilidade pela gestão dos Imóveis-Alvo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos Imóveis-Alvo do Fundo.

**Parágrafo 3** O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

**Parágrafo 4** O Fundo, representado pelo Administrador, poderá constituir o Gestor seu bastante procurador, com poderes para representar o Fundo perante terceiros para o cumprimento de suas atribuições nos termos deste Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis.



**Parágrafo 5** Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

**Parágrafo 6** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, incluindo assembleias gerais de condomínios, associações e/ou de SPE, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: [www.navi.com.br](http://www.navi.com.br). O Gestor poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos Cotistas.

**Parágrafo 7** O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da Assembleia Geral, observado o previsto no Artigo 4, Parágrafo 5, e Artigo 11, Parágrafo 6.

**Parágrafo 8** Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador, ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, sendo certo que Assembleia Geral que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

**Parágrafo 9** Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em Assembleia Geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

## CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

**Artigo 15** As atividades de escrituração de Cotas do Fundo e de custódia dos Ativos Financeiros e Outros Ativos serão prestadas pelo Escriturador e pelo Custodiante, respectivamente.

**Artigo 16** Conforme previsto no Capítulo V, o Administrador contratou o Gestor para prestar as atividades de gestão da carteira do Fundo, no que diz respeito aos Ativos Financeiros e aos Outros Ativos, bem como em relação à análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários, e controle, supervisão e auxílio às atividades prestadas pela Administradora Imobiliária, pela Empresa de Avaliação e demais prestadores de serviços contratados para as operações do Fundo. A remuneração do Gestor será definida no Contrato de Gestão.



**Artigo 17** O Administrador, em nome do Fundo, considerando a recomendação do Gestor, poderá contratar a Administradora Imobiliária, a Empresa de Avaliação e demais prestadores de serviços contratados para as operações do Fundo, cuja remuneração será suportada pelo Fundo, nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

**Artigo 18** As despesas de administração, escrituração, custódia e gestão serão de responsabilidade do Fundo, estando incorporadas na Taxa de Administração.

**Artigo 19** A distribuição das Cotas do Fundo será realizada pelo Administrador e/ou por Distribuidores contratados pelo Administrador, em nome do Fundo, considerando a recomendação do Gestor.

**Parágrafo 1** Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, dependendo de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas ao Administrador ou ao Gestor, para a prestação dos serviços referidos no Artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o da distribuição das Cotas da 1ª Emissão.

**Artigo 20** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

## **CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO**

**Artigo 21** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, por meio de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos do Fundo; (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

## **CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 22** O Fundo, por meio do Administrador, considerando a recomendação do Gestor, observadas suas respectivas atribuições neste Regulamento, deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir renda, bem como ganho de capital, mediante a



realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

I – a compra, venda, cessão, transferência ou permuta de Ativos Imobiliários;

II - a exploração econômica dos Ativos Imobiliários, inclusive mediante incorporação, loteamento, construção, reforma, retrofit, ampliação, restauração ou recuperação, locação, sublocação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários; e

III – outras atividades permitidas aos FII.

**Parágrafo 1** O Administrador, considerando a recomendação do Gestor, poderá, ainda, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos imobiliários decorrentes das operações do Fundo, inclusive decorrente da locação, sublocação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de operação de securitização de créditos imobiliários.

**Parágrafo 2** O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para incorporação, loteamento, construção, reforma, retrofit, ampliação, restauração, recuperação ou qualquer outro tipo operação envolvendo os Imóveis-Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Fundo poderá realizar uma nova emissão de Cotas para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

**Parágrafo 3** O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

**Parágrafo 4** Observada a política de investimento e demais disposições deste Regulamento, o Fundo investirá, preponderantemente, em Ativos-Imobiliários e Ativos Financeiros do segmento residencial.

**Artigo 23** Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

I - o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;

II - o Administrador, o Gestor, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou



III - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

**Artigo 24** O objeto e a política de investimento do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

**Artigo 25** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

## CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

**Artigo 26** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários;

II – Ativos Financeiros; e

III – Outros Ativos.

**Parágrafo 1** É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

**Parágrafo 2** O Fundo poderá, até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, a exclusivo critério do Gestor.

**Parágrafo 3** Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, considerando a opinião do Gestor, e independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

**Parágrafo 4** O Administrador, considerando a recomendação do Gestor, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.



**Parágrafo 5** Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam;  
e

c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

**Parágrafo 6** Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação, pelo Gestor ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 7** O investimento em Ativos Financeiros deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos Instrução CVM 555, sem prejuízo do disposto no Artigo 45, parágrafo sexto, da Instrução CVM 472, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

**Artigo 27** Uma vez integralizadas as Cotas do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros, será aplicada em Outros Ativos.

## CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

**Artigo 28** Os Imóveis-Alvo que integrarem o patrimônio do Fundo, conforme a política de investimento e os objetivos do Fundo, serão destinados pelo Administrador, considerando a recomendação do Gestor, à exploração econômica que atenda aos objetivos e à política de investimento do Fundo previstos nos Capítulos VII e VIII, inclusive mediante (i) incorporação, loteamento, construção, reforma, retrofit, ampliação, restauração ou recuperação, locação, sublocação ou arrendamento, (ii) aquisição, venda, cessão, transferência ou permuta de Ativos Imobiliários; ou, ainda, (iii) qualquer outra atividade permitida aos FII.



**Artigo 29** Os Ativos Imobiliários que integrarem o patrimônio do Fundo poderão, considerando a recomendação do Gestor, ser vendidos, transferidos ou permutados pelo Administrador, salvo na hipótese de conflito de interesses, nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

**Artigo 30** Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

**Parágrafo 1** Não obstante o disposto acima, no âmbito da exploração dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá estabelecer com as respectivas contrapartes condições que assegurem certa rentabilidade aos Cotistas, conforme termos e condições e prazo previamente acordados ("Rentabilidade Garantida"), os quais serão então comunicados ao mercado mediante a divulgação de fato relevante, observado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

**Parágrafo 2** **A RENTABILIDADE GARANTIDA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.**

## CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**Artigo 31** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1 abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**Parágrafo 1** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2 abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, observado o procedimento estabelecido no Artigo 42 deste Regulamento;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Artigo 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;



- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472, inclusive operações com Partes Relacionadas;
- (xii) alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance;
- (xiii) destituição ou substituição do Gestor, e escolha de seu respectivo substituto;

**Parágrafo 2** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, nos termos do Artigo 17-A da Instrução CVM 472, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance. As alterações referidas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, enquanto as alterações referidas no item (iii) devem ser imediatamente comunicadas aos Cotistas.

**Parágrafo 3** As alterações referidas no Parágrafo 2 acima deverão ser comunicadas aos cotistas: (a) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, no caso das hipóteses contidas nos itens (i) e (ii) acima; e (b) imediatamente, no caso da hipótese do item (iii) acima.

**Parágrafo 4** Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo 5** O pedido de que trata o Parágrafo 4 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Parágrafo 6** O percentual de que trata o Parágrafo 4 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Artigo 32** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos



do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

**Parágrafo 1** A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2** Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

**Parágrafo 3** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**Parágrafo 4** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

I – ser Cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.



**Parágrafo 5** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 33** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**Parágrafo 1** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

**Parágrafo 2** Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

**Parágrafo 3** Para efeito do disposto no Parágrafo 2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1 acima.

**Parágrafo 4** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

**Parágrafo 5** Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**Parágrafo 6** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas.

I – em sua página na rede mundial de computadores;

II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.



**Parágrafo 7** Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6 acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

**Parágrafo 8** Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo 4 do Artigo 32 deste Regulamento; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Artigo 34** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 32 acima.

**Artigo 35** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1** Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

**Parágrafo 2** As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

**Parágrafo 3** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 31, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.



**Parágrafo 4** Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

**Parágrafo 5** Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo 6** Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

**Parágrafo 7** O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III - ser dirigido a todos os Cotistas.

**Parágrafo 8** É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (cinquenta centésimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

**Parágrafo 9** O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8 deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

**Parágrafo 10** Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8 acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.



**Parágrafo 11** É vedado ao Administrador do Fundo:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

**Parágrafo 12** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

**Parágrafo 13** Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I – o Administrador ou o seu Gestor;
- II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III – empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo 14** Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;
- II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III – todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.



**Parágrafo 15** O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

**Artigo 36** As deliberações em Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada cotista, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias quando se tratar de assembleia geral ordinária, e 15 (quinze) dias quando se tratar de assembleia geral extraordinária, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19- A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 1** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Parágrafo 2** O não pronunciamento dos Cotistas no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo será considerado como abstenção à respectiva deliberação, devendo tal observação constar do processo de consulta enviado ao Cotista.

**Artigo 37** Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

### **CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO**

**Artigo 38** As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**Parágrafo 1** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da 1ª Emissão de Cotas, nos termos e em conformidade características da 1ª Emissão constantes do Suplemento da 1ª Emissão.

**Parágrafo 2** As Cotas poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos - DDA; e (ii) negociadas no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

**Parágrafo 3** Não haverá limite máximo de subscrição de Cotas por investidor, nem requisitos de



diversificação dos titulares das Cotas do Fundo, observado, contudo, o disposto no Artigo 52.

**Artigo 39** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**Artigo 40** O valor patrimonial das Cotas será calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e corresponderá ao resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido atualizado pelo número de Cotas.

**Artigo 41** Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador, considerando a recomendação do Gestor, a escolha do critério de fixação do preço de subscrição de emissão das novas Cotas dentre as alternativas indicadas no Parágrafo 1 do Artigo 42 abaixo.

**Artigo 42** Após o encerramento da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador poderá, após recomendação do Gestor, decidir por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e cujas Cotas estejam devidamente inscritas e integralizadas em data a ser indicada nos respectivos documentos da Oferta (i) o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem na data estabelecida no instrumento de aprovação da oferta, não sendo admitidas Cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM 472, e (ii) a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, Cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as Cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao valor total de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª Emissão de Cotas do Fundo; e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado"). O valor do Capital Autorizado será atualizado anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA.

**Parágrafo 1** O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado, conforme o caso, pelo Administrador, considerando a recomendação do Gestor, ou em Assembleia Geral de Cotistas, e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova



emissão, ou, ainda; podendo, em qualquer caso, existir prêmio ou desconto em relação ao valor das Cotas.

**Parágrafo 2** Será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, na data de corte a ser estabelecida nos documentos da nova emissão. Tanto para o exercício do direito de preferência, quanto para a cessão do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

**Parágrafo 3** O direito de preferência referido no Parágrafo 2 acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida, conforme o caso, pelo Administrador, considerando a recomendação do Gestor, ou na Assembleia Geral que aprovar a nova emissão de Cotas.

**Parágrafo 4** Na nova emissão de Cotas, o Administrador, considerando a recomendação do Gestor, ou a Assembleia Geral, conforme o caso, discorrerá a respeito da possibilidade de os Cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

**Parágrafo 5** As informações relativas ao ato do Administrador ou à Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovou a nova emissão de Cotas, bem como o instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data do ato do Administrador ou da Assembleia Geral de Cotista, conforme o caso, nos termos do Capítulo XVII abaixo.

**Parágrafo 6** É admitida a distribuição parcial de Cotas no âmbito das novas emissões de Cotas do Fundo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, observado o disposto na deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do Administrador, conforme o caso, bem como no respectivo Suplemento, sendo que as Cotas não subscritas serão canceladas pelo Administrador findo o prazo de distribuição indicado no respectivo Suplemento. Dessa forma, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato do Administrador, conforme o caso, bem como o respectivo Suplemento deverá dispor sobre o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total de Cotas ou a captação do montante total previsto para a oferta, tendo como referência a quantidade final de Cotas fixada na deliberação ou o montante final a ser captado com a oferta, especificando, se for o caso, a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

**Artigo 43** A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, considerando a recomendação do Gestor, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto no respectivo Suplemento, na legislação aplicável e neste Regulamento.



**Parágrafo 1** A emissão de novas Cotas poderá ser dividida em séries, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização.

**Parágrafo 2** As novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos e obrigações idênticos aos das Cotas já existentes. A nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

**Artigo 44** No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o Boletim de Subscrição que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas, podendo ser dispensada pela CVM e substituída pela assinatura/aceite eletrônico de um documento de aceitação da oferta, quando sua liquidação ocorrer por meio de sistema administrado por entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, nos termos da Deliberação da CVM nº 860, de 22 de julho de 2020.

**Artigo 45** As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição ou o documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável e/ou Compromisso de Investimento, conforme o caso.

**Artigo 46** As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no respectivo Suplemento.

**Artigo 47** A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, a prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, ou no Compromisso de Investimento, conforme aplicável.

**Parágrafo 1** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, ou do Compromisso de Investimento, conforme aplicável.



**Artigo 48** Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

**Artigo 49** Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação antecipada do Fundo.

**Artigo 50** Sem prejuízo do disposto no Artigo acima, as Cotas poderão ser amortizadas pelo Administrador em favor dos Cotistas, após recomendação nesse sentido pelo Gestor.

**Artigo 51** O titular de Cotas do Fundo:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**Artigo 52** Nos termos da Lei nº 9.779, 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).

**Parágrafo Único** O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

**Artigo 53** O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

## CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

**Artigo 54** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

**Parágrafo Único** 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. Das



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

**Artigo 55** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 56** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento;
- e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos.

**Artigo 57** Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

**Parágrafo 1** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

**Parágrafo 2** Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I - no prazo de 15 (quinze) dias a), o termo de encerramento firmado pelo Administrador 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; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- II - no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

**Artigo 58** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 55 acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.



**Artigo 59** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

**Parágrafo 1** Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**Parágrafo 2** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 3** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**Parágrafo 4** A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

**Parágrafo 5** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 5 do Artigo 35 deste Regulamento.

**Parágrafo 6** O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação



referida no Parágrafo 2 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

## CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

**Artigo 60** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - Taxa de Administração e Taxa de Performance;

II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, respeitando o valor máximo previsto no parágrafo único do Artigo 64 deste Regulamento;

VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;



IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

**Artigo 61** Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas, se houver;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

**Parágrafo Único** Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de



recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas quotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

## CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Artigo 62** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano.

**Artigo 63** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

**Artigo 64** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

## CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Artigo 65** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**Parágrafo 1** O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**Parágrafo 2** O resultado auferido num determinado período poderá, se houver, a exclusivo critério do Administrador, considerando a recomendação do Gestor, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) Dia Útil do mês subsequente a todo 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 será pago no 14º (décimo quarto) Dia Útil 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 pelo Administrador, considerando a recomendação do Gestor.

**Parágrafo 3** O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, e (ii) não seja destinado à reserva de contingência, conforme Artigo 66 abaixo, poderá ser, a critério do Gestor e do Administrador, investido em Outros Ativos para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros.



**Parágrafo 4** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

**Artigo 66** O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**Parágrafo Único** Para fins do *caput*, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) instalação de outros equipamentos, móveis e utensílios que venham a ser empregados na exploração econômica dos Imóveis-Alvo;
- g) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva;
- h) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- i) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
- j) realização de obras visando a alienação, locação ou arrendamento dos Imóveis-Alvo.

## CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**Artigo 67** No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo ou, ainda, conforme o caso, do Compromisso de Investimento.



**Parágrafo Único** Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador e/ou pelo Gestor sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

**Artigo 68** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

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

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

b) o relatório do auditor independente.

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 (“Informe Anual”);

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária.

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

**Parágrafo 1** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 2** O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

**Parágrafo 3** As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Artigo 69** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas 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 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

III – fatos relevantes;

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 1** Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 2** Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

**Artigo 70** A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**Parágrafo Único** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam



admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Artigo 71** O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

**Parágrafo 1** Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no *caput* deste Artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**Parágrafo 2** Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

## CAPÍTULO XIX – FATORES DE RISCO

**Artigo 72** Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e outros riscos, conforme descritos no prospecto da oferta de Cotas do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

**Parágrafo Único** As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador e do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

## CAPÍTULO XX – DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 73** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.



**Artigo 74** As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

**Artigo 75** Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website [www.navi.com.br](http://www.navi.com.br).

**Parágrafo 1** O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

**Parágrafo 2** O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

**Parágrafo 3** O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**Artigo 76** O Fundo, seus Cotistas, o Administrador, o Custodiante, o Escriturador, o Distribuidor, a Administradora Imobiliária e o Gestor elegem o foro da Comarca do São Paulo, Estado do São Paulo, todo e qualquer litígio relacionado ou referente a este Regulamento incluindo, mas não se limitando à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante deste ou relacionada a este Regulamento que não possa ser resolvida de forma amigável, preterindo qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar.

\* \* \*



**ANEXO III**

---

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER,  
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder ("Coordenador Líder") da distribuição pública primária da 2ª (segunda) emissão de cotas ("Oferta") do **NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 42.432.327/0001-82 ("Fundo"), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784 de 30 de junho de 2011, no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o prospecto da Oferta ("Prospecto"), incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que o Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 21 de setembro de 2021

FABRICIO CUNHA DE  
ALMEIDA:056388647  
17

Assinado de forma digital por  
FABRICIO CUNHA DE  
ALMEIDA:05638864717  
Dados: 2021.09.21 14:26:27 -03'00'

BERNARDO AMARAL  
BOTELHO:04301578781

Assinado de forma digital por  
BERNARDO AMARAL  
BOTELHO:04301578781  
Dados: 2021.09.21 14:26:58 -03'00'

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

*Coordenador Líder*

*Nome: Fabrício Cunha de Almeida*

*Cargo: Diretor*

*Nome: Bernardo Amaral Botelho*

*Cargo: Diretor*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IV**

---

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR,  
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO**

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784 de 30 de junho de 2011, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador do **NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 42.432.327/0001-82 ("Fundo"), no âmbito da distribuição pública primária da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400.

São Paulo, 21 de setembro de 2021

DocuSigned by  
Diana La Assarito Bonfácio Borovick  
Assinado por: DANIELA ASSARITO BONFACIO BOROVICK  
CPF: 3293264495  
Hora de assinatura: 22/09/2021 11:16:43 BRT  
ICP  
802AE9CC1C2045EB88A8014CB7A91D1D

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.***Administrador*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO V**

---

INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	42.432.327/0001-82
<b>Data de Funcionamento:</b>	13/08/2021	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>		<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	99.000,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Sim	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Híbrido <b>Segmento de Atuação:</b> Híbrido <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	30/06
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	MB	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	
<b>Nome do Administrador:</b>	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	13.486.793/0001-42
<b>Endereço:</b>	Rua Iguatemi, 151, 19º andar- Itaim Bibi- São Paulo- SP- 01451-011	<b>Telefones:</b>	(11)31330350
<b>Site:</b>	www.brtrust.com.br	<b>E-mail:</b>	fii@brtrust.com.br
<b>Competência:</b>	09/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: NAVI REAL ESTATE VENTURES - ADM E GESTORA DE REC FINANC LTDA	37.980.655/0001-83	Av. Ataulfo de Paiva, 1100 - 601 - Leblon, Rio de Janeiro - RJ, 22440-035	(21) 3590-2410
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151, 19º Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	Av Presidente Juscelino Kubitschek 1909, 1909, Vila Nova Conceição - São Paulo - SP, CEP: 04.543-907	(11) 2572-6423
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TVM S.A.	02.332.886/0001-04	Av Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, CEP 22440-032, Rio de Janeiro/RJ	(11) 4003-3710
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	IMOVEL_DIALOGO	Benefícios futuros	10.600.000,00	Recursos próprios / emissão de cotas
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> N/A			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> N/A			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b> N/A			
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>			

Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>				
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>		
	IMOVEL DIALOGO	10.600.000,00	SIM	0,00%
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>			
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º.			
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
10.	<b>Assembleia Geral</b>			
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
	Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR			
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>			
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.			
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>			
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.			
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>			
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.			
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>			
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>			
	Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, tesouraria, controle, processamento e custódia dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração das Cotas, o Fundo pagará ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador uma taxa de administração total ("Taxa de Administração") a ser incidida sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo e de acordo com os níveis apresentados em regulamento.			
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	
	12.450,55	1,68%	1,68%	
12.	<b>Governança</b>			
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>			
	Não possui informação apresentada.			
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>			
	<b>Nome:</b>	Danilo Christóforo Barbieri	<b>Idade:</b>	41
	<b>Profissão:</b>	Administrador de empresas	<b>CPF:</b>	28729710847
	<b>E-mail:</b>	dbarbieri@brltrust.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	Administrador de empresas
	<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00
	<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	01/04/2018
	<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>			
	<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>
	BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário
	<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>			
	<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>		
	<b>Qualquer condenação criminal</b>	276		

Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	3,00	2.000,00	5,27%	5,27%	0,00%
Acima de 5% até 10%	2,00	4.500,00	11,84%	11,84%	0,00%
Acima de 10% até 15%	1,00	5.000,00	13,15%	13,15%	0,00%
Acima de 15% até 20%	1,00	6.000,00	15,79%	15,79%	0,00%
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	20.500,00	53,95%	53,95%	0,00%
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>				
	A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora <a href="http://www.brtrust.com.br">http://www.brtrust.com.br</a>				
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
	A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.				
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
	<a href="http://www.brtrust.com.br">www.brtrust.com.br</a>				
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>				
	Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.				
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>				
	As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.				

## Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

## Nota

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VI**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE DO

### NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

#### 1 - INTRODUÇÃO

Este estudo de viabilidade (“Estudo”) refere-se à segunda emissão de cotas (“Segunda Emissão”) do Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) e foi realizado pela Navi Real Estate Ventures - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. (“Gestor” ou “Navi”) com a finalidade de analisar a viabilidade do Fundo.

Todas as análises presentes nesse estudo basearam-se (i) na expectativa de geração de retorno dos ativos existentes no Fundo e (ii) nas projeções de investimento e resultados a partir do uso dos recursos provenientes da Segunda Emissão; considerando, inclusive e quando aplicável, os efeitos econômicos da pandemia de Coronavírus (COVID-19) e seu agravamento. Para isso foram utilizadas premissas relacionadas a desempenho histórico e projeções futuras de indicadores econômicos e de performance dos ativos. O Gestor não se responsabiliza por circunstâncias ou eventos que possam vir a afetar a rentabilidade aqui apresentada.

Este Estudo foi elaborado para informar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e aos potenciais investidores a estratégia de investimentos adotada pelo Gestor. O Estudo e suas conclusões são dependentes de premissas adotadas pelo Gestor, tais como expectativas de taxas de juros, crescimento do país, custos de aquisição, premissas de produtividade e custo de capital no mercado. Por serem expectativas, mesmo que calculadas com um racional econômico-financeiro lógico, podem desviar da realidade futura. Portanto, este Estudo não deve ser considerado como garantia de resultados, mas uma tentativa de ilustrar aos investidores a estratégia a ser seguida pelo Gestor e os fundamentos em que se baseia.

**O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.**

**O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.**

**O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO O GESTOR, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA É GERIDA PELO GESTOR, CASO APROVADO EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, EM DETRIMENTO DA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELO GESTOR E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA O FUNDO.**

**AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.**

**A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

## **2 - OBJETIVO**

O propósito desse estudo é o de estimar a rentabilidade projetada para o Fundo com investimentos que pretendidos realizar com os recursos da Segunda Emissão, que se dará preponderantemente em Ativos Imobiliários e em Ativos Financeiros do segmento residencial. Nesse sentido:

“Ativos Imobiliários” são, em conjunto, (i) Imóveis-Alvo; (ii) ações ou cotas de Sociedades de Propósito Específico – SPE que invistam primordialmente em Imóveis-Alvo; (iii) 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 – FI, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis-Alvo; (iv) cotas de FII que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis-Alvo, de forma direta ou indireta; e (v) cotas de Fundos de Investimento em Participações – FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de Fundos de Investimento em Ações – FIA que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis-Alvo.

“Ativos Financeiros” são, em conjunto, (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) Letras de Crédito Imobiliário – LCI; (iii) Letras Hipotecárias – LH; (iv) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e (v) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.

“Imóveis Alvo” são, em conjunto, (i) bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, apartamentos, lofts, estúdios, kitnets, casas ou lotes, concluídos ou não, ou direitos reais a eles relativos, localizados em todo território nacional; (ii) bens imóveis não residenciais, tais como comercial, industrial e/ou de prestação de serviços, incluindo prédios, edifícios, lojas, salas, conjuntos comerciais, escritórios, ou direitos reais a eles relativos, localizados em todo território nacional; (iii) empreendimentos imobiliários residenciais e/ou não residenciais, tais como mencionados nos itens “i” e “ii”, ainda que de uso híbrido/misto, concluídos ou em desenvolvimento, incluindo aqueles em fase de incorporação, loteamento, construção, reforma, retrofit, ampliação, restauração ou recuperação, ou direitos reais a eles relativos, localizados em todo território nacional. A definição de Imóveis-Alvo aqui prevista inclui, em

relação ao respectivo Imóvel-Alvo, conforme aplicável, toda as suas acessões, melhoramentos, benfeitorias, acréscimos ou construções, registrados ou não, bem como suas pertenças e demais bens acessórios, como equipamentos, móveis e demais utensílios, que venham a ser empregados na exploração econômica do Imóvel-Alvo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros, serão aplicadas em ativos para gestão de caixa e liquidez do Fundo, que incluem: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo ("Outros Ativos").

A rentabilidade dos Cotistas, nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento"), deverá ser oriunda (a) do pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos do Fundo; (b) do aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

Nesse sentido, o presente Estudo foi conduzido levando em conta as seguintes considerações:

- Aquisição de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros com base na estratégia de investimento do Fundo e conforme o Regulamento;
- Recursos em caixa (não investidos em Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários) serão investidos em Outros Ativos.

### 3 - SOBRE O GRUPO NAVI

Acreditamos e investimos em empreendedores e nas empresas brasileiras. Por isso, procuramos construir estratégias seguras e assertivas para potencializar as boas ideias.

Buscamos pautar nossa atuação nos seguintes pilares:



Somos guiados pelo **Conhecimento**



Utilizamos dados e **Tecnologia**

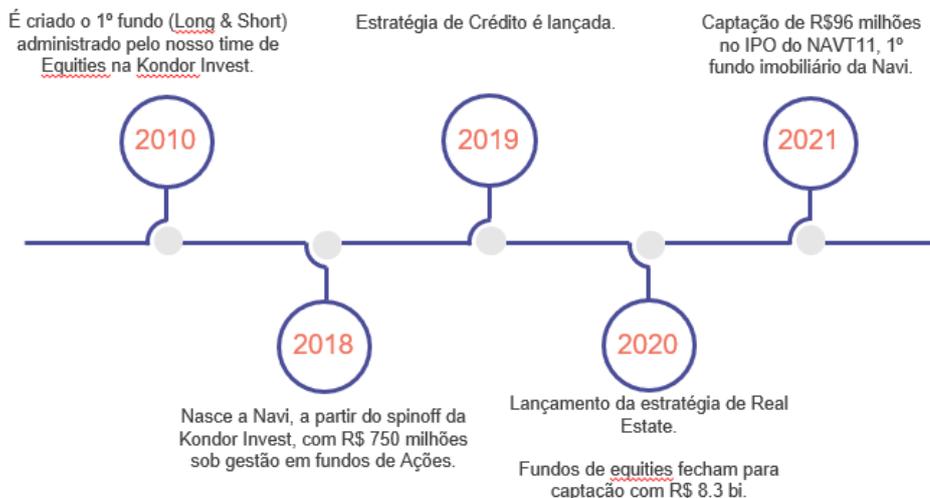


Somos comprometidos com a criação de valor de **longo prazo**

Fonte: Navi

Em 2010, criamos o 1º fundo (*Long & Short*) administrado pelo nosso time de *Equities* na Kondor Invest, e em agosto de 2021, alcançamos um total de R\$ 9,0 bilhões de ativos sob

gestão, com mais de 10 anos de *track record* em ações, 3 estratégias de atuação, com um time composto por 55 pessoas, sendo 17 sócios.



Fonte: Navi

Nosso time de investimentos é composto por 30 pessoas, num ambiente onde incentivamos a ampla discussão de ideias com o propósito de investir no que acreditamos serem os melhores projetos de empreendedores brasileiros. Estamos estruturados sob o conceito de *One-stop shop*, com três principais áreas de atuação:



Fonte: Navi

O time operacional do Grupo Navi é composto por 25 pessoas, focado em construir análise de dados de diversas fontes para apoiar o processo de investimentos e dar suporte para todo o time de gestão.



Fonte: Navi



Investir no Navi Residencial	X	Comprar Apartamento
Desconto por volume e sem corretagem	Preço	Preço de mercado
Equipe jurídica especializada	Burocracia	Custos e maior alocação de tempo
Diversificado	Risco	Concentrado
Retorno esperado: 9-11% (3 primeiros anos)	Retorno	3,6% <sup>1</sup> em média para locação em SP
Terceirização da administração do imóvel	Gestão das propriedades	Proprietário lida com problemas
Valor da cota = R\$ 10,43	Acessibilidade	Custo de aquisição

4,9% do fipezap subtraído de 27,5% do IR

As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação as suas funções e atribuições com o Fundo

Fonte: Navi e Fipezap

### Quadro resumo



#### Fundo Residencial

- Rentabilidade atraente: retorno esperado médio de 9-11% nos primeiros 3 anos
- Valorização acima de inflação dos ativos residenciais nos últimos 20 anos
- Investimento em tijolo e crédito
- Linha de crédito para tijolo de R\$40 mm e 3 anos de carência total

Fonte: Navi

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

#### Estratégia tech



Fonte: Navi



#### Localização

- Ativos com localização em áreas nobres



#### Skin in the game

- Capital proprietário dos sócios investido



#### Short stay

- Maiores receitas por m<sup>2</sup>

Fonte: Navi

### Flexibilidade na estrutura de capital

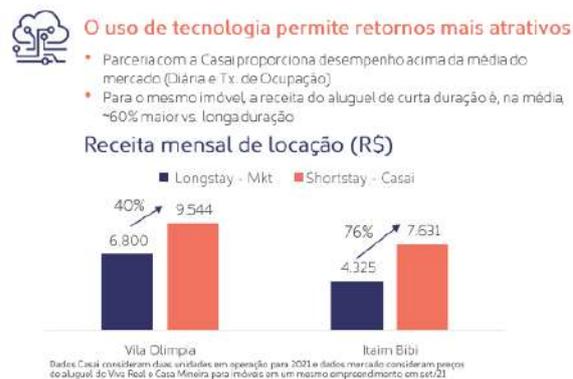
O Fundo poderá atuar tanto na compra de imóveis como também através da aquisição de CRIs e demais instrumentos, podendo navegar dentro da estrutura de capital oferecendo flexibilidade para alterar a composição de seu patrimônio ao longo dos ciclos imobiliários



Fonte: Navi

As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação a suas funções e atribuições com o Fundo

O Fundo atuará com foco em rentabilidade, buscando a compra de imóveis com desconto, em regiões com potencial de valorização, mediante uso de tecnologia.

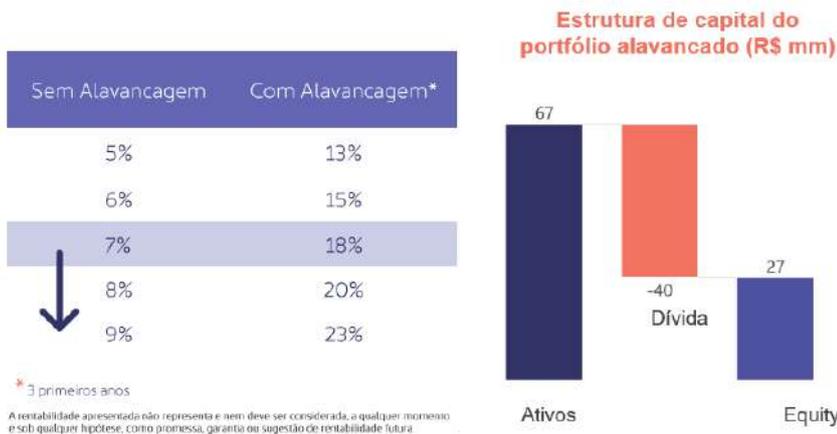


Fonte: Navi, Fipe-zap-Índice de preços de imóveis anunciados, ape11 e npiconsultoria | Fonte: Casa Minerva, Viva Real e Casai

O Fundo também realizará operações de alavancagem para potencializar os retornos da carteira, com as seguintes características:

- Prazo de 25 anos
- Retorno esperado médio de 9-11% nos 3 primeiros anos
- 3 anos carência de juros e principal
- Linha de crédito de até R\$ 40 mm
- R\$ 8,1 mm já utilizados
- IPCA+6%
- 60% de LTV\*

Loan to Value (LTV): representa o percentual de dívida do valor total



Fonte: Navi

### Segmento prioritário – residencial

O mercado residencial brasileiro ainda é muito pouco explorado no universo de FIIs, representando menos de 1% do patrimônio dos FIIs Brasileiros, contra cerca de 18% nos Estados Unidos.

Enquanto, no Brasil, entendemos que o mercado é incipiente...

Valor de mercado (BRL bi)	EUA	BR
Total (a)	7.279	144,0
Residencial (b)	1.302	1,07
%Total (b/a)	18%	0,7%

Fonte: J.P. Morgan REIT Research, B3, FundsExplorer

...e apresenta sólidos fundamentos de longo prazo...

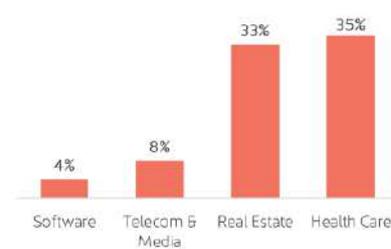
Crescimento do valor dos imóveis residenciais vs crescimento do PIB



Fonte: Bacen (IVG-R) e IBGE

...em um setor que em breve pode sofrer disrupção.

Empresas com +50 anos (% do Market Cap)

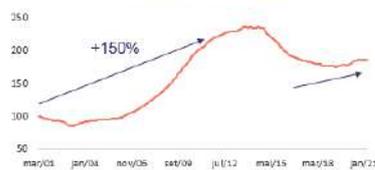


Fonte: CapIQ, S&P 500

15 |

Em termos reais, estamos no mesmo nível de preço de 2011 e perto das baixas da crise 2014-16, com *valuation* extremamente descontado vs. *peers* globais, sendo que no longo prazo os ativos valorizam 3% a mais que a inflação.

#### Evolução do preço real



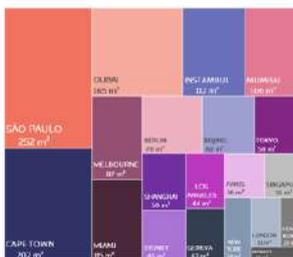
Fonte: Bacen, FGV, MCM Consultores (base 100 = 2001)

#### Crescimento | valor do imóvel

Período	CAGR Real
mar-01   mar-03	0%
mar-03   nov-05	5%
nov-05   nov-13	12%
nov-13   abr-19	-4%
abr-19   mar-21	3%
<b>Media Historica</b>	<b>3%</b>

Fonte: Bacen (IVG-R)

#### Quanto m² residenciais *prime* são possíveis comprar com US\$1MM?



Fonte: Statista 31/12/20

O mercado residencial negocia com prêmio com relação a outros subsegmentos imobiliários nos EUA e historicamente apresenta os maiores retornos ajustados ao risco (Índice de Sharpe) no mercado imobiliário

REITs residenciais negociam com prêmio de 40% para os demais subsegmentos...



Fonte: J.P. Morgan REIT Research

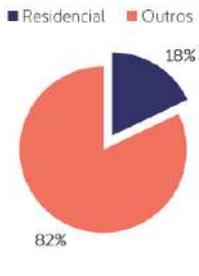
... entregaram os maiores retornos ajustados ao risco...

	Residencial	Logística	Varejo	Escritório
Sharpe <sup>1</sup>	0,83	0,81	0,67	0,47
Retorno	8,7%	9,3%	7,8%	7,1%
Volatilidade	7,4%	8,2%	7,8%	9,6%

<sup>1</sup> Sharpe = (Retorno-Taxa Livre de risco) / Volatilidade; índice de rentabilidade ajustada ao risco

Fonte: PREA Research, NCREIF-Property Index (1990-2020)

... e representam ~1/5 do mercado.



Fonte: J.P. Morgan REIT Research 14

### Segmento de crédito imobiliário

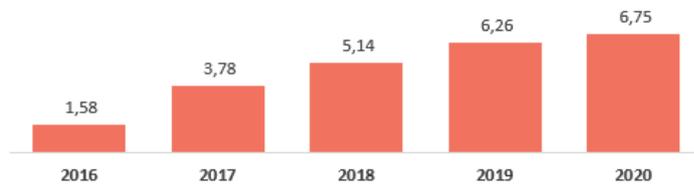
O mercado de LCI e CRI no Brasil soma mais de R\$250 bilhões, com originação anual acima de R\$50 bilhões. Nos últimos 3 anos, debêntures do setor imobiliário, por exemplo, somaram em média R\$6 bilhões a.a. em novos negócios. Em nossa visão, incorporadoras com planos de IPO frustrado vão precisar de capital (*funding*) para levar a cabo plano de crescimento.

#### Evolução do estoque (R\$ bi)



Fonte: B3, Anbima. Dados em R\$ bilhões

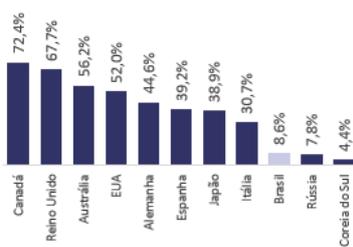
#### Originação de Debêntures Real Estate



Fonte: B3, Anbima. Dados em R\$ bilhões

Além disso, o crédito imobiliário residencial vai precisar de fontes de mercado. O crédito imobiliário ainda é pouco penetrado no Brasil, sendo que empresas (PJ) têm perdido participação nas originações com recursos de poupança, e se comparado ao mercado dos EUA, o mercado de capitais brasileiro ainda é pouco representativo nas operações de crédito imobiliário.

#### Crédito Imobiliário / PIB



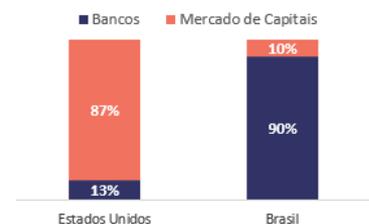
Fonte: European Mortgage Federation

#### Market share de PJ nas concessões de crédito imobiliário no SFH



Fonte: Bacen e Navi

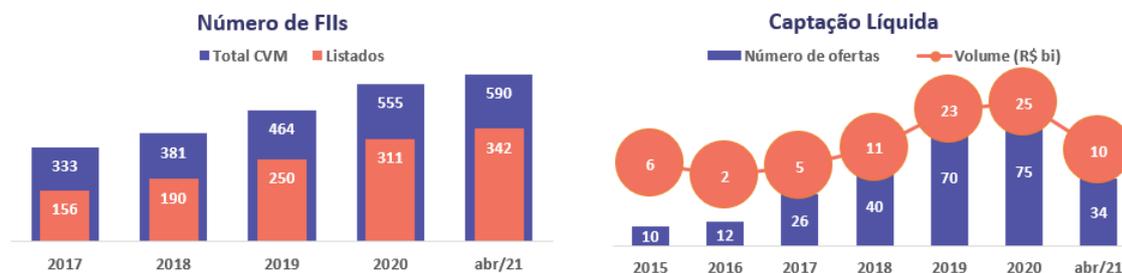
#### Origem das operações de crédito imobiliário



Fonte: Anbima

## 5 - MOMENTO DE MERCADO

O mercado de FIs no Brasil tem crescido consistentemente nos últimos anos, com volumes crescentes de captação e de números de fundos listados desde 2016.



Fonte: B3, ANBIMA, US Bureau of Statistics, NAREIT

Apesar disso, ainda enxergamos o mercado residencial com baixíssima representatividade dentro desse universo, com menos de 1% de participação em termos de valor de mercado no universo de FIs.

A crise recente provocada pelo coronavírus ("COVID-19") trouxe novos desafios para o panorama macroeconômico, como as revisões nas projeções de consumo, emprego e renda, trazendo impactos no mercado financeiro.

Em dezembro de 2019, o COVID-19 foi relatado em Wuhan, China e em 30 de janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou COVID-19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". Nas semanas seguintes, o agravamento da disseminação do vírus na Europa antecipou aos mercados potenciais efeitos da chegada da doença aos Estados Unidos e ao Brasil. Imediatamente, as projeções de consumo, emprego e renda foram revisadas, trazendo impactos no mercado financeiro, primeiro a antecipar os efeitos e influenciando a pior performance do IFIX desde sua criação. Desde então, o surto do COVID-19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá continuar influenciando prospectivamente em oscilações e eventuais quedas nos preços dos ativos financeiros a serem investidos pelo Fundo.

Consequentemente, os governos no Brasil, dos três níveis federativos, municipal, estadual e federal, tomaram atitudes para mitigar os efeitos no âmbito da saúde pública, sendo a principal medida a imposição do regime de quarentena e de isolamento social. Essas ações impuseram uma imediata desaceleração do sistema produtivo, revertendo uma tendência de alta para o PIB previsto para o ano.

Apesar das dificuldades e a perspectiva desafiadora de um período atípico, principalmente quando olhamos a figura macro, a economia de forma geral vem performando melhor do que os prognósticos. **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DO COVID-19 SOBRE O FUNDO, VEJA O ITEM "RISCOS REFERENTES AOS IMPACTOS CAUSADOS POR SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO.**

Diante de tal cenário, as medidas de estímulo econômico associadas ao isolamento social, na visão da Gestora, impulsionaram intensa recuperação da atividade econômica. Dessa forma, e

considerando as medidas de estímulo as economias adotadas no Brasil, associado a taxa de juros ainda baixa, as perspectivas para os fundos imobiliários e crédito imobiliário são positivas no entendimento da Gestora.

### **Mercado de FIIs**

Enxergamos o mercado em plena ascensão e com potencial para crescer muito mais. Segundo dados da B3, ANBIMA, US Bureau of Statistics, NAREIT, temos os seguintes indicadores do mercado de FIIs no Brasil:

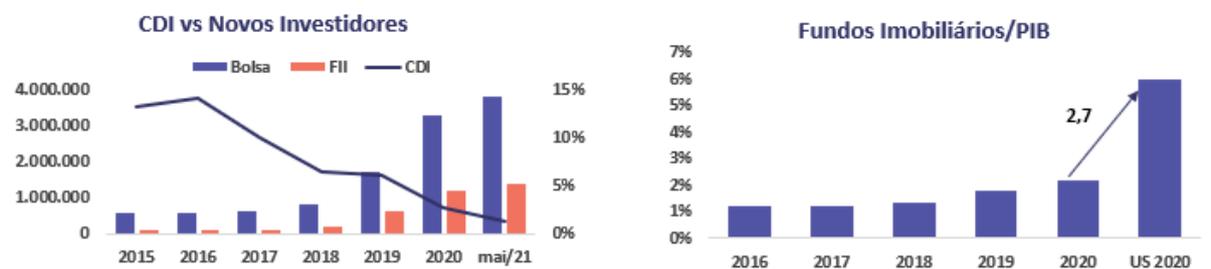
- Volume de ofertas tem crescido consistentemente nos últimos anos
- Indústria ainda pequena (R\$160 bi, vs R\$2,2 tri em fundos de renda fixa e R\$608 bi em fundos de ações em 2020)
- Enxergamos migração de investidores PF da renda fixa se intensificando com a queda dos juros
- A indústria de FIIs é muito menos representativa no Brasil em relação aos EUA.

Queda nos juros de financiamento trouxe maior capacidade de poder de compra e aumento significativo no mercado endereçável



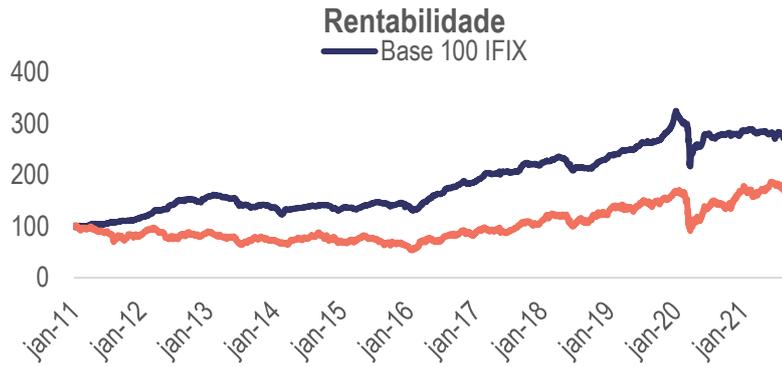
Fonte: BCB, BTG, Navi

O crescimento no mercado de FIIs tem apresentado evolução tanto no que se refere à quantidade de investidores quanto à liquidez dos fundos no mercado secundário, entre outros fatores.



Fonte: B3, ANBIMA, US Bureau of Statistics, NAREIT

Além disso, na última década, os fundos imobiliários apresentaram retornos superiores aos da bolsa com nível de volatilidade muito menor



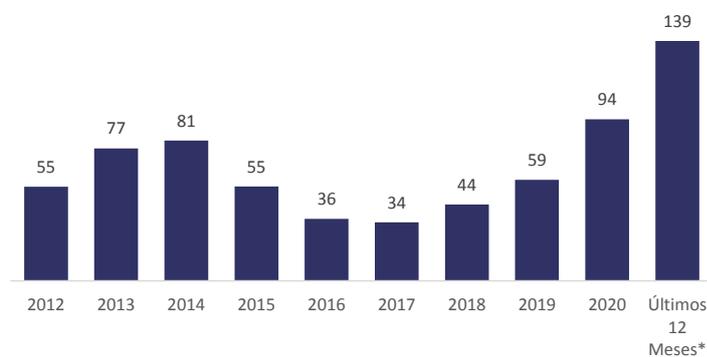
### Mercado Residencial

Com a queda das taxas de juros do financiamento imobiliário pelos bancos, enxergamos um aumento da capacidade do poder de compra (melhora no índice de *affordability*), com consequente aumento do mercado endereçável (gráfico medido pelo percentual de famílias com poder de compra no período).

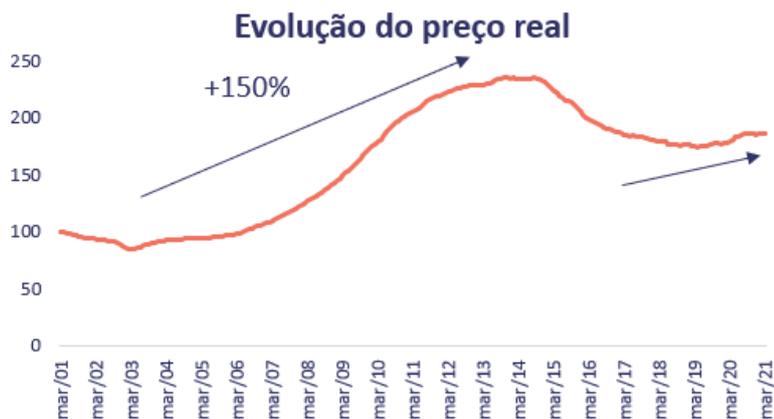


Isso acarretou um aumento de demanda, levando a mais concessão de crédito e a um início do processo de retomada de preços dos imóveis.

### Financiamento para Aquisição (SBPE) - R\$ bi



Fonte: Abecip. \*Base Junho/21



Fonte: Bacen, FGV, MCM Consultores (base 100 = 2001)

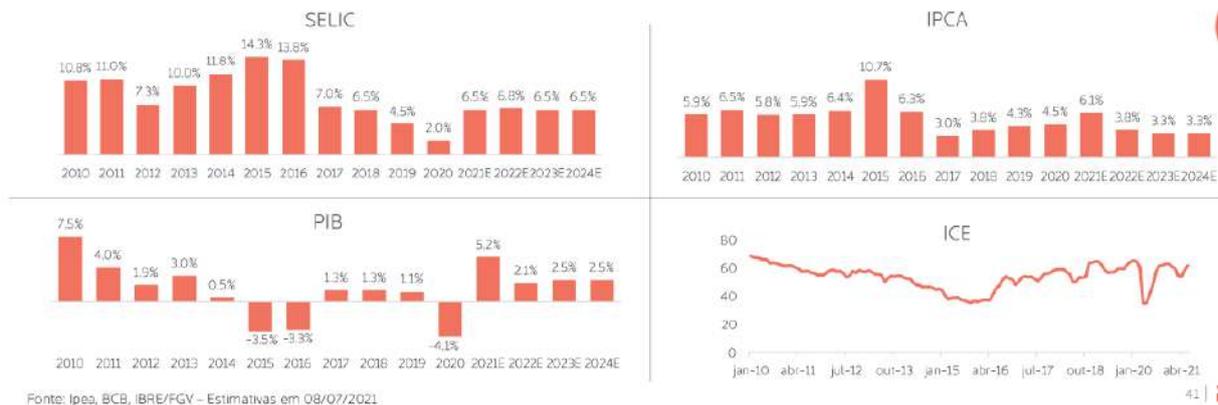
Além disso, o aluguel representa cerca de 2/3 do valor da parcela de um apartamento comprado em São Paulo e metade do valor da parcela no Rio de Janeiro, sendo que unidades menores comandam *yields* mais altos (100 bps acima da média).



Entretanto, ainda vemos grandes cidades Brasileiras (como São Paulo) defasadas no quesito preço de imóveis quando comparadas às grandes metrópoles mundiais, o que demonstra o potencial de valorização desse segmento.

### **Cenário Macroeconômico**

Com o avanço das medidas para contenção dos efeitos da Covid19 e considerando um cenário macroeconômico favorável, com recuperação econômica e retomada da confiança dos empresários, enxergamos oportunidade de alocação no setor imobiliário via mercado de capitais.



## 6 - PARCERIA

Estabelecemos uma parceria com a Casai, *player* internacional para operação dos imóveis, *proptech* especializada em gestão de *short stay*.

### Nosso Parceiro

## casai

- Proptech fundada em 2018 especializada em gestão de short stay
- Investidores: Monashees, Andreessen Horowitz, Kaszek
- Marca de Hospitalidade High-End

230

Profissionais

600

Apartamentos

US\$ 53 mi

Captação Total

1.000

Busca atingir apartamentos até o fim de 2021

17%

Reincidência de hóspedes

4,9 / 5,0

Maior NPS do setor no Brasil

Fonte: Casa Vogue, Neofeed, Casai e AirDNA

A Casai possui os seguintes diferenciais, que geram resultados diferenciados quando comparados ao restante do mercado

# Diferenciais **casai**



Fonte: Casai

- Tecnologia como ponto central**
  - Dispositivos Smart Home
  - Aplicativo próprio
- Apartamentos premium**
  - Design sofisticado
  - Localizados em bairros nobres
- Experiência aprimorada**
  - Design e kit amenidades premium
  - Parcerias com artistas, comércios e marcas locais
  - Lounge, espaços de trabalho e eventos
- Curadoria de recomendações**
  - Recomendações personalizadas
  - Concierge online 24hrs

Fonte: Casai

Fonte: Navi

## Taxa de ocupação<sup>1</sup> (média móvel 3m) | Casai vs. Mercado



## RevPar<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Dados da casai consideram todas as unidades em operação da Casai- México e Brasil. Dados de mercado consideram todas as unidades disponíveis na plataforma Airbnb para as cidades homólogas as operações da Casai (Cidade do México, Tulum, São Paulo e Rio de Janeiro)

<sup>2</sup> Dados de mercado originais do Airbnb. Consideram o 50 percentil de RevPAR para apartamentos de 1 quarto no Jardim Paulista e dados da Casai consideram todas as unidades do Brasil em operação nos respectivos meses

Segundo dados da Meu.Lugar, as acomodações do tipo Short Stay em São Paulo, possuem as seguintes características, além dos seguintes dados de mercado:

- Acomodações do tipo studio e 1 quarto
- Localizados em bairros nobres de São Paulo com ampla oferta de comércio e serviços e proximidade com o centro financeiro da cidade.
- Baixa concentração de unidades por habitante em comparação a outras cidades
- Penetração ~10x menor vs. outras cidades, indicando espaço para expansão

- Crescimento histórico substancial, com tendência de profissionalização
- Número de unidades cresceu 62% nos últimos 3 anos
- Casai apresenta métricas de performance superiores vs. a média de mercado



### Short stay nos principais bairros



- 📍 2654 Unidades
- 💰 R\$ 320 Diária
- 📅 R\$ 220 RevPAR
- 📊 70% Ocupação
- 📍💰 148MM Receita (mercado) 2019

Fonte: All the Rooms

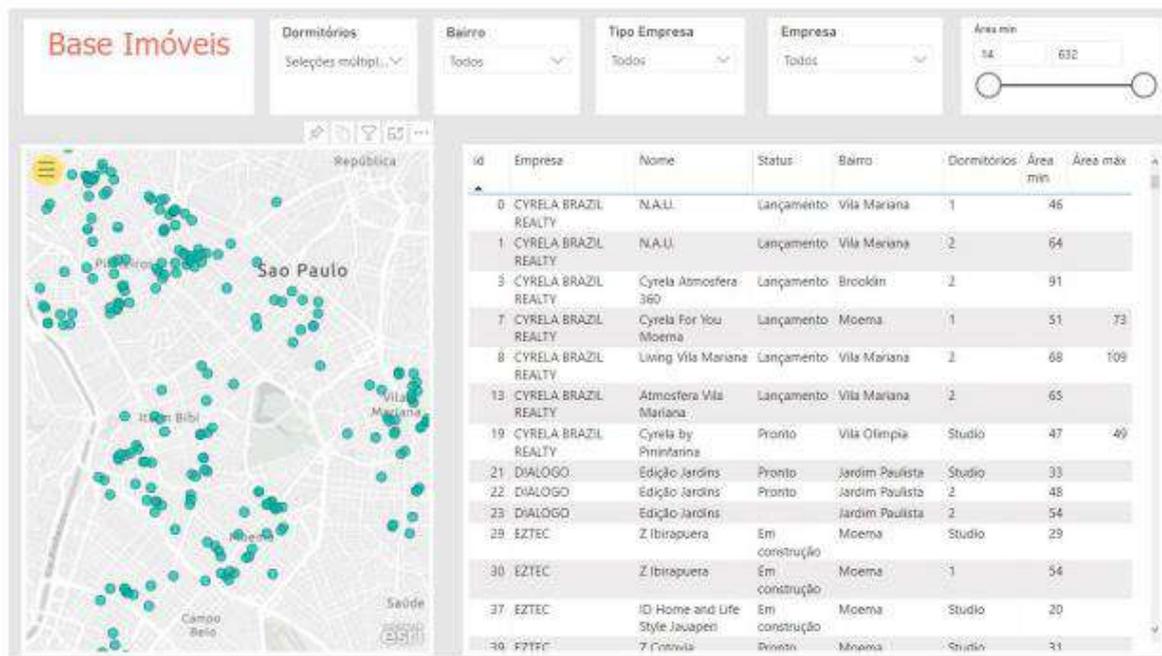
## 7 - DATA SCIENCE

A Navi se utiliza uma ferramenta proprietária para análise de dados de mercado, permitindo a visualização geográfica de novos empreendimentos, a visão de oferta futura e geração orgânica de pipeline.



Fonte: Navi

## Mapeamento dos lançamentos das incorporadoras



Fonte: Navi – ferramenta proprietária

### 8 - ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo foi desenvolvido considerando um período de três anos, pressupondo a liquidação da oferta pública de cotas em outubro de 2021.



As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação a suas funções e atribuições com o Fundo.

## Opcionalidades

- Projetos nas regiões com maior valorização imobiliária em SP
- Potencial de ganho com valorização dos imóveis e reciclagem dos portfólios

Fonte: Navi

## Premissas do Fundo

Considerando uma captação e R\$ 150 mm

R\$ milhões	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Alocação média (%)	
Short Stay	9,2	10,7	11,3	Imóveis	61%
NOI <sup>1</sup> Imóveis (i)	9,2	10,7	11,3		
Yield CRI	5,2	3,5	3,0	CRI	18%
Resultado Crédito <sup>2</sup> (ii)	5,2	3,5	3,0		
<b>Receita Operacional (i+ii)</b>	<b>14,4</b>	<b>14,2</b>	<b>14,3</b>	Caixa	1%
Resultado Financeiro	0,7	0,1	0,1		
Despesa do Fundo	(0,5)	(2,1)	(2,1)		
Resultado Caixa	14,6	12,2	12,3		
Yield (%)	10,1%	8,5%	8,5%		
<b>Capital Alocado</b>					
Imóveis	130,5	148,1	148,1		
CRI	42,5	25,7	26,6		
Caixa	2,2	1,4	1,3		
Dívida	(33,9)	(37,5)	(41,5)		

<sup>1</sup> Net Operating Income: Receita Operacional Líquida

<sup>2</sup> Receita Líquida proveniente da alocação em crédito

## Dividend Yield



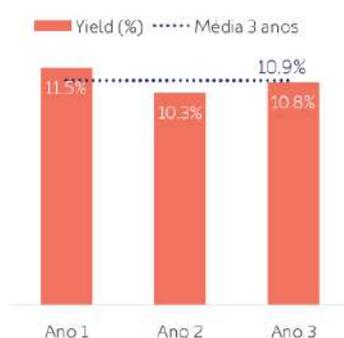
Fonte: Navi

## Considerando uma captação de 100 mm

R\$ milhões	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Alocação média (%)	
Short Stay	4,7	4,6	4,8	Imóveis	47%
NOI Imóveis (i)	4,7	4,6	4,8		
Yield CRI	6,2	6,9	7,3	CRI	50%
Resultado Crédito <sup>2</sup> (ii)	6,2	6,9	7,3		
<b>Receita Operacional (i+ii)</b>	<b>10,9</b>	<b>11,5</b>	<b>12,0</b>	Caixa	3%
Resultado Financeiro	0,7	0,3	0,3		
Despesa do Fundo	(0,5)	(1,8)	(1,9)		
Resultado Caixa	11,1	10,0	10,4		
Yield (%)	11,5%	10,3%	10,8%		
<b>Capital Alocado</b>					
Imóveis	59,3	59,3	59,3		
CRI	64,5	64,4	64,4		
Caixa	3,4	3,4	3,4		
Dívida	(33,9)	(37,5)	(41,5)		

<sup>1</sup> Net Operating Income: Receita Operacional Líquida  
<sup>2</sup> Receita Líquida proveniente da alocação em crédito

### Dividend Yield



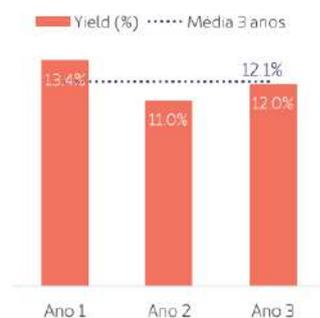
Fonte: Navi

## Considerando uma captação de 50 mm

R\$ milhões	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Alocação média (%)	
Short Stay	4,7	4,6	4,8	Imóveis	75%
NOI Imóveis (i)	4,7	4,6	4,8		
Yield CRI	2,0	1,8	2,2	CRI	23%
Resultado Crédito <sup>2</sup> (ii)	2,0	1,8	2,2		
<b>Receita Operacional (i+ii)</b>	<b>6,6</b>	<b>6,4</b>	<b>6,9</b>	Caixa	2%
Resultado Financeiro	0,2	0,1	0,1		
Despesa do Fundo	(0,4)	(1,1)	(1,2)		
Resultado Caixa	6,5	5,3	5,8		
Yield (%)	13,4%	11,0%	12,0%		
<b>Capital Alocado</b>					
Imóveis	59,3	59,3	59,3		
CRI	18,9	18,8	18,8		
Caixa	1,0	1,0	1,0		
Dívida	(33,9)	(37,5)	(41,5)		

<sup>1</sup> Net Operating Income: Receita Operacional Líquida  
<sup>2</sup> Receita Líquida proveniente da alocação em crédito

### Dividend Yield



Fonte: Navi

**A rentabilidade apresentada não representa, e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

As premissas acima são consideradas conservadoras, não levam em consideração compra e venda de ativos nem a valorização de imóveis.

#### ***Premissas Macroeconômicas***

Quando aplicável, os indexadores macroeconômicos utilizados nas projeções estão descritos nas tabelas abaixo:

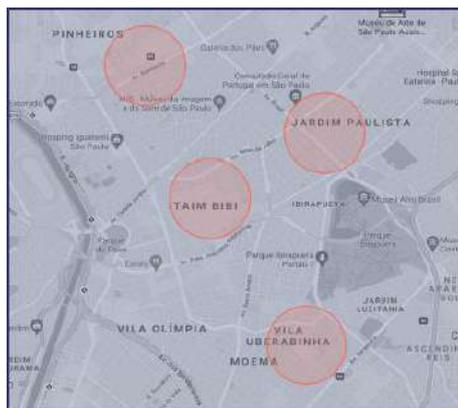
Índice	
INCC a.a.	6,00%
IPCA a.a.	4,50%
IMAB a.a.	5,00%
CDI a.a.	7,50%

#### ***Premissas de Receita Líquida Operacional***

Dentre os ativos-alvo para composição do portfólio do fundo, destacamos (i) Imóveis Alvo residenciais e não residenciais para exploração de aluguéis e (ii) CRIs.

Os imóveis residenciais poderão gerar receita de locação através tanto de aluguéis de curta duração quanto de aluguéis convencionais. Para determinação de preço foram realizadas pesquisas com comparáveis tanto para contratos de curta duração como para contratos de longa duração.

Para as alocações em Imóveis Alvo, consideramos os ativos conforme a tabela abaixo:



Incorporadora	Empreendimento	Bairros	Volume (R\$ mm)	Cap Rate Tijolo	R\$ '000/m <sup>2</sup>
Diálogo & outros *	Ed. Jardins & outros	Itaim Bibi, Jd. Paulista	13,5	8,7%	14,4
Wertheim	Terraço Oscar Freire	Pinheiros	14,7	8,9%	12,6
SKR	Float by Yoo	Vila Olímpia	20,7	7,0%	22,0
Lavvi	Villa Versace	Moema	35,5	8,1%	16,6
Ativo 5	Ativo 5	Vila Nova Conceição	37,1	7,0%	19,1
	TOTAL		121,5		17,0

\* Portfólio atual

Fonte: Navi

**A rentabilidade apresentada não representa, e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura**

Além disso, pressupomos uma curva de maturação conforme abaixo:

Estabilização (% dos valores estabilizados)	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6
Taxa de ocupação	50%	75%	90%	100%	100%	100%
Diária Média	70%	80%	90%	100%	100%	100%

A remuneração esperada para as locações de curta duração varia entre 9% e 11% sobre o valor investido.

A receita líquida operacional dos imóveis residenciais já é descontada dos custos operacionais das unidades, dentre eles:

- Comissões de venda
- Impostos
- Condomínio
- Seguros obrigatórios
- IPTU
- Taxas bancárias
- Taxa operador
- Despesas de água, luz

Por fim, o Fundo também poderá se utilizar de mecanismos de renda mínima garantida, CRI conversível ou qualquer outra estrutura que possa remunerar o capital alocado em ativos que estejam em período de desenvolvimento.

Para as alocações em CRI, foram considerados os ativos e remuneração da tabela abaixo:

Deal	Tamanho (R\$ mm)	Remuneração
Ativo 1	7	CDI + 5,15%
Ativo 2	10	IPCA + 7,25%
Ativo 3	10	CDI + 4,75%
Ativo 4	30	IPCA + 7,0%
Ativo 5	21	CDI + 2,75%
Ativo 6	10	IPCA + 7,5%
Ativo 7	3	IPCA + 7,1%
<b>TOTAL</b>	<b>91</b>	

Além disso, foi considerada a seguinte curva de alocação:

Estabilização (% dos valores estabilizados)	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6
% Alocado	0%	40%	60%	80%	95%	95%

É possível que algumas ou até todas as operações mencionadas no referido quadro não sejam concretizadas, caso as partes não cheguem a um acordo com relação aos termos e condições das potenciais operações ou por qualquer outro motivo.

**O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS.**

#### ***Premissas de Receita Financeira***

O caixa não investido em ativos alvo será aplicado em ativos de renda fixa. Para estes ativos, assumimos rentabilidade bruta de 100% do CDI e uma alíquota de impostos de 22,5%.

#### ***Premissas de Custos***

##### Taxa de Administração

De acordo com o Regulamento do Fundo e de acordo com o Patrimônio Líquido atual do Fundo e o volume da Oferta, o valor da taxa de administração seguirá conforme tabela abaixo:

Patrimônio líquido	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	1,50%
De R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	1,35%
Acima de R\$ 1.000.000.000,00	1,20%

Na taxa foram inclusas, além da remuneração do Administrador, a remuneração dos seguintes prestadores de serviços do Fundo: (i) Gestor; (ii) Escriturador; e (iii) Custodiante.

##### Taxa de Performance

Foi considerada taxa de performance a ser calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

- Índice de Correção = Variação do IPCA + X, sendo que o “X” é a média aritmética do Yield IMA-B ponderadas pelo peso no próprio índice, divulgados pela ANBIMA, em seu website (no endereço <http://www.anbima.com.br/ima/ima.asp>). O fator “X” que vigorará para um determinado período de apuração será a média aritmética dos dois últimos meses do semestre imediatamente anterior ao da apuração da performance (exemplificativamente, o fator “X” será a média aritmética de 1 de maio a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula:  $[(1 + \text{média Yield IMA-B do período mencionado})^{(\text{quantidade de Dias Úteis do mês de apuração da performance}/252)} - 1]$ . Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas.

- PL Base = Valor da integralização das Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

- Resultado conforme fórmula abaixo:

Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições Corrigidas)]

Onde:

Distribuições corrigidas: =  $\sum_{i=m} \text{Rendimento} * (1 + \text{Índice de Correção mês } n)$

(1 + índice de correção mês i)

Onde:

- PL Contábil = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo.
- Rendimento = rendimentos efetivamente distribuídos no mês i. Caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores.
- i = Mês de referência.
- n = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

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

#### Custos da Oferta

Foram considerados os custos da oferta para a realização conforme as tabelas abaixo:

#### *Captação do Volume Base*

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Estruturação & Estruturação <sup>1</sup>	2.250.000,00	1,50%
Comissão de Distribuição <sup>1</sup>	3.000.000,00	2,00%
Tributos sobre Comissões	560.736,02	0,37%
Advogados	216.000,00	0,14%
Taxa de Registro CVM - Oferta Primária <sup>1</sup>	317.314,36	0,21%
Taxa de Listagem B3	10.143,10	0,01%
Taxa de Análise Oferta B3	12.097,03	0,01%
Taxa de Distribuição de Cotas B3 <sup>1</sup>	88.791,11	0,06%
Taxa de Registro ANBIMA <sup>1</sup>	15.021,00	0,01%
Outras Despesas	20.000,00	0,01%
<b>TOTAL</b>	<b>6.490.102,62</b>	<b>4,33%</b>

### Captação do Volume Mínimo

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Estruturação & Estruturação <sup>1</sup>	450.000,00	1,50%
Comissão de Distribuição <sup>1</sup>	600.000,00	2,00%
Tributos sobre Comissões	112.147,20	0,37%
Advogados	216.000,00	0,72%
Taxa de Registro CVM - Oferta Primária <sup>1</sup>	90.000,00	0,30%
Taxa de Listagem B3	10.143,10	0,03%
Taxa de Análise Oferta B3	12.097,03	0,04%
Taxa de Distribuição de Cotas B3 <sup>1</sup>	46.791,11	0,16%
Taxa de Registro ANBIMA <sup>1</sup>	15.021,00	0,05%
Outras Despesas	20.000,00	0,07%
<b>TOTAL</b>	<b>1.572.199,44</b>	<b>5,24%</b>

### Custos Adicionais

Foram ainda previstos nesse estudo os custos de aquisição dos imóveis que incluem ITBI, registro, despesas com diligência e advogados.

### Cenários

Apresentamos o estudo de viabilidade para dois cenários: (i) Cenário 1, no qual é captado o volume base da oferta de R\$ 150 milhões e (ii) Cenário 2, no qual é captado o volume mínimo da oferta de R\$ 30 milhões. As premissas adotadas para a alocação do portfólio entre Imóveis Alvo e CRI foram a busca por uma composição representativa das duas classes de ativo e maximização do retorno do Fundo.

#### Cenário 1

No cenário 1, foi refletido um fundo com patrimônio líquido de R\$ 150 milhões. Considerou-se a aquisição dos Ativos Imobiliários indicados acima, que totalizarão um investimento de recursos captados de aproximadamente R\$ 118 milhões, gerando um *dividend yield* médio de 10,1% no primeiro ano, incluindo:

- seus custos de aquisição, tais como ITBI e despesas com diligência;
- alavancagem através de CRI de aproximadamente R\$40 milhões com três anos de carência, 25 anos de prazo total e remuneração de IPCA+6% ao ano;
- desembolso para aquisição de imóveis residenciais conforme prazos negociados de pagamento, com o volume a pagar sendo alocado temporariamente em operações de CRI;

- d) o montante equivalente a um percentual de, aproximadamente, 3,7% (três vírgula sete por cento) dos recursos provenientes da Oferta será destinado ao pagamento dos custos da Oferta; e
- e) o saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, equivalente a um percentual de, aproximadamente, 3,5% (três e meio por cento) dos recursos provenientes da Oferta, será mantido como reserva de caixa do Fundo.

Ativos Imobiliários:

a) Imóveis

Incorporadora	Empreendimento	Bairros
Wertheim	Terraço Oscar Freire	Pinheiros
SKR	Float by Yoo	Vila Olímpia
Lavvi	Villa Versace	Moema
Ativo 4	Ativo 4	Vila Nova Conceição
Diálogo & outros	Ed. Jardins & outros	Itaim Bibi, Jd. Paulista

b) Crédito

Deal	Valor	Remuneração
Ativo 1	10.000.000	CDI + 1,5%
Ativo 2	5.000.000	IPCA + 7,5%

A seguir, apresentamos o fluxo de caixa anual projetado:

R\$ milhões	Ano 1	Ano 2	Ano 3
<b>NOI Imóveis (i)</b>	<b>9,2</b>	<b>10,7</b>	<b>11,3</b>
<b>Resultado Crédito (ii)</b>	<b>5,2</b>	<b>3,4</b>	<b>2,9</b>
<b>Receita Operacional (i+ii)</b>	<b>14,4</b>	<b>14,1</b>	<b>14,2</b>
Resultado Financeiro	0,7	0,1	0,1
Despesa do Fundo	(0,5)	(2,1)	(2,1)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>14,6</b>	<b>12,1</b>	<b>12,2</b>
Yield (%)	10,1%	8,4%	8,4%

Definição dos termos:

- a) NOI: receita operacional líquida
- b) Resultado crédito: resultado proveniente das operações de crédito

Cenário 2

No Cenário 2, foi refletido um fundo com patrimônio líquido de R\$ 40 milhões. Considerou-se a aquisição dos Ativos Imobiliários das tabelas abaixo, que totalizarão um investimento de aproximadamente R\$ 28 milhões, a um *dividend yield* médio de 13% no primeiro ano, incluindo:

- a) seus custos de aquisição, tais como ITBI e despesas com diligência;

- b) alavancagem através de CRI de aproximadamente R\$18 milhões com três anos de carência, 25 anos de prazo total e remuneração de IPCA+6% ao ano;
- c) desembolso para aquisição de imóveis residenciais conforme prazos negociados de pagamento, com o volume a pagar sendo alocado temporariamente em operações de CRI;
- d) o montante equivalente a um percentual de, aproximadamente, 4% (quatro) dos recursos provenientes da Oferta será destinado ao pagamento dos custos da Oferta; e
- e) o saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, equivalente a um percentual de, aproximadamente, 3,5% (três e meio por cento) dos recursos provenientes da Oferta, será mantido como reserva de caixa do Fundo.

Ativos Imobiliários:

c) Imóveis

Incorporadora	Empreendimento	Bairros	Volume (R\$ mm)
Wertheim	Terraço Oscar Freire	Pinheiros	14,7
Diálogo & outros	Ed. Jardins & outros	Itaim Bibi, Jd. Paulista	13,5

d) Crédito

Deal	Tamanho (R\$ mm)	Remuneração
Ativo 1	10.000.000	IPCA + 7%
Ativo 2	5.000.000	IPCA + 7,5%

A seguir apresentamos o fluxo de caixa anual do cenário analisado.

R\$ milhões	Ano 1	Ano 2	Ano 3
<b>NOI Imóveis (i)</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>
<b>Resultado Crédito (ii)</b>	<b>2,0</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>
<b>Receita Operacional (i+ii)</b>	<b>5,2</b>	<b>5,5</b>	<b>5,7</b>
Resultado Financeiro	0,2	0,1	0,1
Despesa do Fundo	(0,4)	(1,0)	(1,0)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>5,0</b>	<b>4,6</b>	<b>4,7</b>
Yield (%)	13,0%	11,9%	12,2%

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Documento assinado digitalmente por meio de plataformas de assinaturas eletrônicas, incluindo aquelas que não utilizem processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 07 de outubro de 2021.

DocuSigned by:  
Luis Guilherme Braga Stacchini  
Assinado por: LUIS GUILHERME BRAGA STACCHINI/3678807885  
CPF: 3678807885  
Data/Hora da Assinatura: 10/7/2021 | 6:41:17 PM PDT  
ICP-Brasil  
45B3D53FE0D4A4EA89C786EE14695C6

DocuSigned by:  
*Luis Guilherme Braga Stacchini*  
45B3D53FE0D4A4...

DocuSigned by:  
João Paulo de Aragón Moraes Baptista  
Assinado por: JOAO PAULO DE ARAGON MORAES BAPTISTA/106110...  
CPF: 10611089700  
Data/Hora da Assinatura: 10/7/2021 | 6:43:07 PM PDT  
ICP-Brasil  
1A328C960AE848B28CDFEBC1A87ECDA

**Navi Real Estate Ventures - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VII**

---

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”)  
CNPJ/ME nº 42.432.327/0001-82**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS  
REALIZADA EM 7 DE OUTUBRO DE 2021**

**1. DATA E LOCAL:** Realizada em 7 de outubro de 2021, às 10h00, remotamente, tendo em vista as determinações do Ministério da Saúde e as recomendações da Organização Mundial da Saúde relacionadas à necessidade de distanciamento social durante a pandemia do Covid-19.

**2. PRESENCAS:** Cotistas detentores da totalidade das cotas do Fundo, restando dispensada a convocação da presente Assembleia, que assinam a presente Ata eletrônica / digitalmente.

**3. MESA:** Presidente: Sr. Sérgio Dias; Secretário: Sr. Bruno Silva.

**4. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) a retificação e ratificação dos termos e condições da segunda emissão de cotas do Fundo, conforme originalmente aprovada na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 18 de agosto de 2021 (“Segunda Emissão”), a ser objeto de oferta pública de distribuição primária de cotas de emissão do Fundo (“Oferta”), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”);

(ii) a alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento”), nos seguintes termos: (a) alteração da definição de “Dia Útil”; (b) alteração da redação do Parágrafo 2º do Artigo 36; (c) alteração da redação do Artigo 42; (d) alteração da redação dos Parágrafos 2º e 3º do Artigo 42; (e) alteração da redação do Parágrafo 2º do Artigo 43; (f) alteração da redação do Artigo 44; (g) alteração da redação do Artigo 60, inciso I; (h) alteração da redação do Artigo 62; e (i) consolidação da nova versão do Regulamento; e

(iii) a autorização ao Administrador e ao gestor do Fundo (“Gestor”) para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente Ordem do Dia.

**5. DELIBERAÇÕES:** Instalada a assembleia e após a discussão da matéria, os cotistas aprovaram, por unanimidade, expressamente e sem quaisquer restrições:

(i) a retificação e ratificação dos termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta, que devidamente consolidados, passam a vigorar como Anexo I à presente Ata;

(ii) a alteração o Regulamento do Fundo, nos seguintes termos: (a) alteração da definição de “Dia Útil”; (b) alteração da redação do Parágrafo 2º do Artigo 36; (c) alteração da redação do Artigo 42; (d) alteração da redação dos Parágrafos 2º e 3º do Artigo 42; (e) alteração da redação do Parágrafo 2º do Artigo 43; (f) alteração da redação do Artigo 44; (g) alteração da redação do Artigo 60, inciso I; (h) alteração da redação do Artigo 62; e (i) consolidação da nova versão do Regulamento, nos termos do Anexo II à presente Ata; e

(iii) a autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes das deliberações acima.

**6. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário abaixo indicados

Mesa:

DocuSigned by:  
*Sérgio Verardi Dias*  
60CE8D834B89435...

---

**Sérgio Dias**  
Presidente

DocuSigned by:  
*Bruno Gomes Soares Silva*  
0E9F9A97E759496...

---

**Bruno Silva**  
Secretário

**ANEXO I**  
**PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA SEGUNDA EMISSÃO E DA OFERTA**

<b>Número da Emissão</b>	2ª (segunda) emissão das cotas do Fundo.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	Inicialmente, até 15.000.000 (quinze milhões) de Novas Cotas, correspondente a até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e as Cotas do Lote Adicional, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo preço unitário de R\$ 10,00 (dez reais) por <b>Nova Cota, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.</b>
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	A Oferta terá o montante mínimo de 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, na data de emissão, sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta será cancelada.
<b>Lote Adicional</b>	<p>O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p> <p>Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais.</p>

<b>Lote Suplementar</b>	Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.
<b>Registro da Oferta</b>	A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme versão vigente e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.
<b>Público-alvo da Oferta</b>	A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais definidos nos documentos da Oferta e nos artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, e que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil e/ou política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliário, conforme previsto no Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2018.
<b>Preço de Emissão</b>	R\$10,00 (dez reais)
<b>Preço de Subscrição</b>	O Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
<b>Número de séries</b>	Série única.
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	Taxa em montante equivalente a 4,33% (quatro inteiros e trinta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i)

eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

**Distribuição Parcial**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

**Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor**

1.000 (mil) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 10.430 (dez mil, quatrocentos e trinta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta.

**Negociação e Custódia das Novas Cotas na B3**

As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3 (“DDA”); e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

**Destinação dos recursos**

Observada a política de investimentos do Fundo e os limites de concentração e aplicação previstos na Instrução CVM 555 e no Regulamento, o Fundo terá por política básica realizar investimentos de forma preponderante em Ativos Imobiliários e em Ativos Financeiros do segmento residencial. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros (conforme definidos no Regulamento), serão aplicadas em Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento).

**Período de Distribuição**

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

<b>Forma de Subscrição e Integralização</b>	As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA.
<b>Regime de distribuição das Novas Cotas</b>	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
<b>Demais Termos e Condições das Oferta</b>	Os demais termos e condições das Oferta estarão previstos nos documentos das Oferta.

**ANEXO II**  
**REGULAMENTO DO**  
**NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**REGULAMENTO DO  
NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ nº 42.432.327/0001-82**

**Datado de:  
07 de outubro de 2021**



**REGULAMENTO DO  
NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**ÍNDICE**

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO.....	9
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.....	14
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR .....	18
CAPÍTULO V – DA GESTÃO .....	20
CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS .....	23
CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO.....	24
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....	24
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	26
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	27
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	28
CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO .....	35
CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO .....	39
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO .....	42
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	44
CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	44
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....	45
CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS .....	48



## REGULAMENTO DO NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

**Artigo 1** O NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis, em especial (a) a Lei nº 8.668; (b) os Artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 472; (d) o Código ANBIMA; e (e) demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo 1** O Fundo destina-se exclusivamente ao Público-Alvo, sendo certo que, (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400, ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM 476, as Cotas de emissão do Fundo apenas poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476.

**Parágrafo 2** A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

**Parágrafo 3** Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da Legislação Aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

**Parágrafo 4** Para fins das regras e procedimentos do Código ANBIMA, o Fundo é classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa”.

**Parágrafo 5** Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“**1ª Emissão**”: a primeira emissão de Cotas do Fundo, no montante total de até R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476, conforme características, termos e condições previstos no Suplemento da 1ª Emissão;



**“Administrador”**: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 13.486.793/0001-42, responsável pela administração geral do Fundo;

**“Administradora Imobiliária”**: os prestadores de serviços contratados pelo Administrador, em nome do Fundo, considerando a opinião do Gestor, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis-Alvo do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis-Alvo, sejam eles de incorporação, loteamento, construção, reforma, retrofit, ampliação, restauração, recuperação ou qualquer outro tipo, e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

**“ANBIMA”**: é a Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

**“Assembleia Geral”** ou **“Assembleia Geral de Cotistas”**: as assembleias gerais de Cotistas do Fundo, conforme previsto neste Regulamento;

**“Ativos Financeiros”**: são, em conjunto, (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) Letras de Crédito Imobiliário – LCI; (iii) Letras Hipotecárias – LH; (iv) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e (v) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC;

**“Ativos Imobiliários”**: são, em conjunto, (i) Imóveis-Alvo; (ii) ações ou cotas de Sociedades de Propósito Específico – SPE que invistam primordialmente em Imóveis-Alvo; (iii) 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 – FI, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis-Alvo; (iv) cotas de FII que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis-Alvo, de forma direta ou indireta; e (v) cotas de Fundos de Investimento em Participações – FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de Fundos de Investimento em Ações – FIA que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis-Alvo;



“**Auditor Independente**”: empresa de auditoria independente credenciada na CVM contratada pelo Administrador para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo;

“**B3**”: a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;

“**BACEN**”: o Banco Central do Brasil;

“**CNPJ/ME**”: o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

“**Código ANBIMA**”: significa o “Código de Administração de Recursos de Terceiros” e demais regras e procedimentos editados pela ANBIMA;

“**Código Civil**”: significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

“**Compromissos de Investimento**”: são os compromissos de investimento que vierem a ser formalizados entre o Fundo e os investidores, conforme o caso, por ocasião de uma nova emissão de Cotas;

“**Contrato de Gestão**”: o Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador, conforme aditado de tempos em tempos;

“**Cotas**”: frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas em classe única, sob a forma nominativa e escritural;

“**Cotistas**”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“**Custodiante**”: a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada, responsável pela prestação de serviços de custódia dos Ativos Financeiros e Outros Ativos do Fundo;

“**CVM**”: a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

“**Data da 1ª Integralização de Cotas**”: a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo;

“**Dia Útil**”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;



**“Distribuidores”**: as instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, contratadas pelo Administrador, em nome do Fundo, considerando a opinião do Gestor, para atuar na distribuição das Cotas;

**“Empresas de Avaliação”**: as empresas de avaliação de Imóveis-Alvo que vierem a ser contratadas pelo Administrador, em nome do Fundo, considerando a opinião do Gestor, para fins das avaliações a serem realizadas nos termos da Instrução CVM 472;

**“Escriturador”**: a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada, responsável pela prestação de serviços de escrituração da emissão, amortização e resgate das Cotas;

**“FII”**: são os fundos de investimento imobiliário, regulados pela Instrução CVM 472;

**“Fundo”**: o **NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

**“Gestor”**: a **NAVI REAL ESTATE VENTURES - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 8º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.980.655/0001-83, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 18.361, de 12 de janeiro de 2021, responsável pela gestão do Fundo, observadas as disposições deste Regulamento;

**“Imóveis-Alvo”**: (i) bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, apartamentos, lofts, estúdios, kitnets, casas ou lotes, concluídos ou não, ou direitos reais a eles relativos, localizados em todo território nacional; (ii) bens imóveis não residenciais, tais como comercial, industrial e/ou prestação de serviços, incluindo prédios, edifícios, lojas, salas, conjuntos comerciais, escritórios, ou direitos reais a eles relativos, localizados em todo território nacional; (iii) empreendimentos imobiliários residenciais e/ou não residenciais, tais como mencionados nos itens (i) e (ii), ainda que de uso híbrido/misto, concluídos ou em desenvolvimento, incluindo aqueles em fase de incorporação, loteamento, construção, reforma, retrofit, ampliação, restauração ou recuperação, ou direitos reais a eles relativos, localizados em todo território nacional. A definição de Imóveis-Alvo aqui prevista inclui, em relação ao respectivo Imóvel-Alvo, conforme aplicável, toda as suas acessões, melhoramentos, benfeitorias, acréscimos ou construções, registrados ou não, bem como suas pertencas e demais bens acessórios, como equipamentos, móveis e demais utensílios, que venham a ser empregados na exploração econômica do Imóvel-Alvo;

**“Informe Anual”**: tem o significado o documento previsto no Anexo 39-V da Instrução CVM 472;



“**Instrução CVM 400**”: a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 472**”: a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 476**”: a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 555**”: a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“**IPCA**”: o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

“**Justa Causa**”: entende-se por justa causa a (i) atuação do Gestor com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções, que tenha causado perdas ou prejuízos substanciais ao Fundo e/ou aos Cotistas, conforme venha a ser comprovada exclusivamente por meio de decisão judicial de segundo grau de tribunal competente; ou (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, conforme venha a ser comprovada exclusivamente por meio de decisão judicial de segundo grau de tribunal competente; ou (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor;

“**Lei nº 11.033**”: a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

“**Lei nº 8.668**”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“**Lei nº 9.779**”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

“**Outros Ativos**”: são os ativos para gestão de caixa e liquidez do Fundo, que incluem: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, deliquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na



Instrução CVM 472; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;

**"Partes Relacionadas"**: serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;

**"Patrimônio Líquido"**: significa o patrimônio líquido contábil do Fundo, correspondente ao valor resultante da soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

**"Período de Distribuição"**: o período de distribuição de Cotas do Fundo, conforme indicado no respectivo Suplemento;

**"Prazo de Duração"**: o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

**"Público Alvo"**: o Fundo é destinado aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil e/ou política de investimento possibilite o investimento em FII;

**"Regulamento"**: este Regulamento do Fundo;

**"Rentabilidade Garantida"**: tem o significado previsto no parágrafo 1º do Artigo 30 deste Regulamento;

**"Suplemento"**: suplemento que detalha os principais termos e condições relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;



“**Taxa de Administração**”: a taxa de administração total do Fundo, nos termos do Artigo 8 do Regulamento;

“**Taxa de Gestão**”: a parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor, nos termos do Artigo 10 do Regulamento;

“**Taxa de Performance**”: a taxa de performance devida ao Gestor, em razão dos resultados do Fundo, nos termos do Artigo 11 do Regulamento;

“**Termo de Adesão**”: significa cada “Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco” a ser assinado por cada Cotista no ato da primeira subscrição e integralização de Cotas; e

“**Yield IMA-B**”: é o Índice de Mercado ANBIMA “IMA-B”, calculado e divulgado pela ANBIMA.

## CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 2** A atividade de administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração geral, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e a escrituração das Cotas, serão exercidas pelo Administrador, observadas as disposições deste Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Artigo 3** Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar, considerando a recomendação do Gestor, todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

**Artigo 4** Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I - providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:



- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Imóveis-Alvo e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, conforme orientação do Gestor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;



X - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI – deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos, considerando a opinião do Gestor;

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XII - contratar, em nome do Fundo, considerando a recomendação do Gestor, nos termos do Artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes prestadores de serviços:

- a) o Distribuidor;
- b) a Administradora Imobiliária;
- c) a Empresa de Avaliação;
- d) o formador de mercado para as Cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor; e
- e) outros prestadores de serviços necessários às operações do Fundo;

XIII - cumprir as deliberações da Assembleia Geral; e

XIV – fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados pelo Fundo.

**Parágrafo 1** Os serviços a que se referem as alíneas a) e b) do inciso XII deste Artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**Parágrafo 2** É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 31-A da Instrução CVM 472.



**Parágrafo 3** A contratação de Partes Relacionadas ao Administrador e ao Gestor do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do Artigo 31-A e do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 4** O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável do Gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

**Parágrafo 5** Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, com exceção do próprio Gestor, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de Assembleia de Geral de Cotistas, observado o disposto nos Parágrafos 6 e 7 do Artigo 11.

**Artigo 5** O Administrador e o Gestor têm amplos e gerais poderes, observadas suas respectivas atribuições e as disposições deste Regulamento, para administrar e gerir o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**Parágrafo 1** São exemplos de violação do dever de lealdade, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

**Parágrafo 2** O Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**Artigo 6** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

I – receber depósito em sua conta corrente;



II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III – contrair ou efetuar empréstimo, salvo em modalidade autorizada pela CVM;

IV – prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V – aplicar no exterior os recursos captados no país;

VI – aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII – vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de Compromissos de Investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII – prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Gestor, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no Parágrafo 3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X – constituir ônus reais sobre Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;

XI – realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização

XIII – utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.



**Parágrafo 3** A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 4** O Fundo, por meio de seu Gestor, ou por meio do Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá realizar operações de empréstimos de títulos e valores mobiliários, inclusive as cotas de FII, na posição tomadora e/ou na posição doadora, desde que autorizado pela legislação e regulamentação em vigor, não sendo necessária posterior aprovação em sede de Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 5** Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

**Parágrafo 6** As disposições previstas no inciso IX do *caput* serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**Artigo 7** As atividades de gestão da carteira do Fundo, no que diz respeito aos Ativos Financeiros e aos Outros Ativos, bem como em relação à análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, e de controle, supervisão e auxílio às atividades prestadas pela Administradora Imobiliária, pela Empresa de Avaliação e demais prestadores de serviços contratados para as operações do Fundo, serão exercidas pelo Gestor, observado o disposto no Capítulo V deste Regulamento.

### CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 8** Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, tesouraria, controle, processamento e custódia dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração das Cotas, o Fundo pagará ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador uma taxa de administração total (“Taxa de Administração”) a ser incidida sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo e de acordo com os níveis apresentados abaixo:

Patrimônio líquido	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	1,50% a.a.
De R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	1,35% a.a.
Acima de R\$ 1.000.000.000,00	1,20% a.a.



**Parágrafo 1** Fica certo que os níveis de Taxa de Administração apresentados na tabela acima são regressivos e cumulativos, de forma que, caso haja mudança do Patrimônio Líquido a um novo nível dentro do mês de apuração, o novo nível e o nível anterior da taxa de administração, serão cobrados somente sobre o seu respectivo nível do Patrimônio Líquido, *pro rata temporis*, ou conforme ao disposto no Parágrafo 2 abaixo, conforme aplicável.

**Parágrafo 2** Caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX, a Taxa de Administração será aplicável 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 Taxa de Administração.

**Parágrafo 3** A Taxa de Administração deve ser provisionada diariamente (em base de 252 Dias Úteis por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

**Parágrafo 4** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**Artigo 9** A parcela da Taxa de Administração referente à remuneração do Administrador, do Custodiante e do Escriturador será aquela indicada no Contrato de Gestão, observado o valor mínimo mensal conforme tabela abaixo, valores estes que serão atualizados anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA.

Valor	Prazo
R\$ 7.500,00	Até o 3º mês após início do Fundo
R\$ 15.000,00	Do 4º ao 6º mês após o início do Fundo
R\$ 25.000,00	A partir do 7º mês após o início do Fundo

**Artigo 10** O Gestor fará jus a uma taxa de gestão, estando incluída na Taxa de Administração, nos termos do Artigo 9 e conforme previsto no Contrato de Gestão ("Taxa de Gestão"), a qual será calculada e paga nos termos do Parágrafo 1 do Artigo 8 acima.

**Artigo 11** Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze)



do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, observado o disposto no Parágrafo 6 abaixo.

**Parágrafo 1** A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação do IPCA + X, sendo que o “X” é a média aritmética do Yield IMA-B ponderadas pelo peso no próprio índice, divulgados pela ANBIMA, em seu website (no endereço <http://www.anbima.com.br/ima/ima.asp>). O fator “X” que vigorará para um determinado período de apuração será a média aritmética dos dois últimos meses do semestre imediatamente anterior ao da apuração da performance (exemplificativamente, o fator “X” será a média aritmética de 1 de maio a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula:  $[(1 + \text{média Yield IMA-B do período mencionado})^{(\text{quantidade de Dias Úteis do mês de apuração da performance}/252)} - 1]$ . Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas.
- **PL Base** = Valor da integralização das Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou Patrimônio Líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Corrigidas})]$$



Onde:

$$\text{Distribuições corrigidas} = \sum_{i=m} \frac{\text{Rendimento} * (1 + \text{Índice de Correção mês } n)}{(1 + \text{índice de correção mês } i)}$$

Onde:

- **PL Contábil** = Patrimônio Líquido contábil mensal do Fundo.
- **Rendimento** = rendimentos efetivamente distribuídos no mês i. Caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores.
- **i** = Mês de referência.
- **n** = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

**Parágrafo 2** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

**Parágrafo 3** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da Cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da Cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

**Parágrafo 4** Entende-se por “valor da Cota” aquele resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número de Cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as Cotas do Fundo são negociadas, conforme dispõe o Parágrafo 1 do Artigo 11 da Instrução CVM 555.

**Parágrafo 5** Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à 1ª Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente com relação ao valor da respectiva emissão; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada emissão.

**Parágrafo 6** Fica estabelecido que, na hipótese de (i) destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa; ou (ii) renúncia pelo Gestor em razão da redução da Taxa de Administração definida em Assembleia Geral de Cotistas, (iii) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo, (iv) alteração das regras previstas neste Regulamento em relação à forma de cálculo e pagamento da Taxa de



Performance, (v) alteração da definição de Justa Causa, exceto se a alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; permanecerá o Fundo obrigado a realizar o pagamento ao Gestor (a) da Taxa de Gestão e Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do Contrato de Gestão, de forma proporcional apurada até a data da destituição sem Justa Causa, se houver; (b) da Taxa de Gestão vigente à época de sua destituição/substituição nos 48 (quarenta e oito) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que referida taxa está incluída na Taxa de Administração; e (c) da Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 48 (quarenta e oito) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que a Taxa de Performance será paga apenas ao Gestor do Fundo que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período ora previsto.

**Parágrafo 7** Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, com a consequente destituição do Gestor, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição.

**Parágrafo 8** O Gestor poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, reduzir ou suspender temporariamente a Taxa de Gestão e/ou Taxa de Performance, mediante prévia comunicação ao Administrador, que deverá comunicar esse fato, de imediato, à CVM, à B3 e aos Cotistas, promovendo a devida alteração no regulamento, se for o caso.

**Artigo 12** O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato de sua respectiva subscrição, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral ou caso tais despesas e custos sejam exclusiva e integralmente pagas com recursos do Gestor por pura discricionariedade deste. O eventual saldo positivo decorrente da arrecadação da taxa de distribuição, após os pagamentos das respectivas custas e despesas, será revertido em benefício do Fundo.

#### **CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 13** O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.



**Parágrafo 1** O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

**Parágrafo 2** A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

**Parágrafo 3** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento pela CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 33, Parágrafo 1, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

**Parágrafo 4** No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis-Alvo 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, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo 5** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 6** No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

**Parágrafo 7** O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados em decorrência de atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado pelo Fundo.

**Parágrafo 8** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do



ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**Parágrafo 9** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 10** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 11** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Imóveis-Alvo e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 12** O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 31 deste Regulamento.

## CAPÍTULO V – DA GESTÃO

**Artigo 14** O Gestor será o responsável pela gestão de títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo, competindo-lhe, a seu exclusivo critério, realizar a seleção, análise, investimento, desinvestimento e demais atos de gestão relativos aos Ativos Financeiros e Outros Ativos, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como por atuar em relação à análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, e no controle, supervisão e auxílio às atividades prestadas pela Administradora Imobiliária, pela Empresa de Avaliação e demais prestadores de serviços contratados para as operações do Fundo, observado o disposto no Parágrafo 1 abaixo.

**Parágrafo 1** São obrigações do Gestor:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos;
- II. analisar, selecionar e avaliar os Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, bem como quaisquer propostas e oportunidades de compra, alienação, investimento, desinvestimento, reinvestimento e exploração econômica dos Ativos



Imobiliários, observado o disposto no Capítulo X deste Regulamento e a legislação em vigor, submetendo-as para apreciação do Administrador;

- III. analisar, selecionar, adquirir, alienar, permutar, negociar e praticar demais atos de gestão dos Ativos Financeiros e os Outros Ativos, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- IV. monitorar e acompanhar os Ativos Imobiliários, os Ativos Financeiros e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo;
- V. na hipótese de investimento em projetos de construção, auxiliar o Administrador no controle sobre o desenvolvimento do projeto;
- VI. selecionar, analisar e avaliar empresas para atuação como Administradora Imobiliária, Empresa de Avaliação e/ou demais prestadores de serviços a serem contratados para as operações do Fundo, submetendo-as para apreciação do Administrador, bem como controlar e supervisionar a atuação deles;
- VII. submeter ao Administrador proposta de substituição ou contratação da Administradora Imobiliária, da Empresa de Avaliação e/ou dos demais prestadores de serviços contratados para as operações do Fundo;
- VIII. recomendar ao Administrador a emissão de novas Cotas, observados os limites do Capital Autorizado;
- IX. solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;
- X. supervisionar a performance do Fundo;
- XI. elaborar, em conjunto com o Administrador, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- XII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- XIII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a



assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

- XIV. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- XV. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- XVI. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98 e da regulamentação aplicável;
- XVII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FII em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- XVIII. exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Financeiros e Outros Ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo; e
- XIX. observado o disposto no Parágrafo 4 abaixo, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo ou em assembleias e/ou reuniões de sócios das SPE, bem como em relação a outros Ativos Imobiliários, se aplicável, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor.

**Parágrafo 2** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros, nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, a responsabilidade pela gestão dos Imóveis-Alvo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos Imóveis-Alvo do Fundo.

**Parágrafo 3** O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

**Parágrafo 4** O Fundo, representado pelo Administrador, poderá constituir o Gestor seu bastante procurador, com poderes para representar o Fundo perante terceiros para o cumprimento de suas atribuições nos termos deste Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis.



**Parágrafo 5** Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

**Parágrafo 6** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, incluindo assembleias gerais de condomínios, associações e/ou de SPE, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: [www.navi.com.br](http://www.navi.com.br). O Gestor poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos Cotistas.

**Parágrafo 7** O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da Assembleia Geral, observado o previsto no Artigo 4, Parágrafo 5, e Artigo 11, Parágrafo 6.

**Parágrafo 8** Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador, ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, sendo certo que Assembleia Geral que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

**Parágrafo 9** Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em Assembleia Geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

## CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

**Artigo 15** As atividades de escrituração de Cotas do Fundo e de custódia dos Ativos Financeiros e Outros Ativos serão prestadas pelo Escriturador e pelo Custodiante, respectivamente.

**Artigo 16** Conforme previsto no Capítulo V, o Administrador contratou o Gestor para prestar as atividades de gestão da carteira do Fundo, no que diz respeito aos Ativos Financeiros e aos Outros Ativos, bem como em relação à análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários, e controle, supervisão e auxílio às atividades prestadas pela Administradora Imobiliária, pela Empresa de Avaliação e demais prestadores de serviços contratados para as operações do Fundo. A remuneração do Gestor será definida no Contrato de Gestão.



**Artigo 17** O Administrador, em nome do Fundo, considerando a recomendação do Gestor, poderá contratar a Administradora Imobiliária, a Empresa de Avaliação e demais prestadores de serviços contratados para as operações do Fundo, cuja remuneração será suportada pelo Fundo, nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

**Artigo 18** As despesas de administração, escrituração, custódia e gestão serão de responsabilidade do Fundo, estando incorporadas na Taxa de Administração.

**Artigo 19** A distribuição das Cotas do Fundo será realizada pelo Administrador e/ou por Distribuidores contratados pelo Administrador, em nome do Fundo, considerando a recomendação do Gestor.

**Parágrafo 1** Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, dependendo de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas ao Administrador ou ao Gestor, para a prestação dos serviços referidos no Artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o da distribuição das Cotas da 1ª Emissão.

**Artigo 20** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

## **CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO**

**Artigo 21** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, por meio de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos do Fundo; (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

## **CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 22** O Fundo, por meio do Administrador, considerando a recomendação do Gestor, observadas suas respectivas atribuições neste Regulamento, deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir renda, bem como ganho de capital, mediante a



realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

I – a compra, venda, cessão, transferência ou permuta de Ativos Imobiliários;

II - a exploração econômica dos Ativos Imobiliários, inclusive mediante incorporação, loteamento, construção, reforma, retrofit, ampliação, restauração ou recuperação, locação, sublocação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários; e

III – outras atividades permitidas aos FII.

**Parágrafo 1** O Administrador, considerando a recomendação do Gestor, poderá, ainda, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos imobiliários decorrentes das operações do Fundo, inclusive decorrente da locação, sublocação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de operação de securitização de créditos imobiliários.

**Parágrafo 2** O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para incorporação, loteamento, construção, reforma, retrofit, ampliação, restauração, recuperação ou qualquer outro tipo operação envolvendo os Imóveis-Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Fundo poderá realizar uma nova emissão de Cotas para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

**Parágrafo 3** O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

**Parágrafo 4** Observada a política de investimento e demais disposições deste Regulamento, o Fundo investirá, preponderantemente, em Ativos-Imobiliários e Ativos Financeiros do segmento residencial.

**Artigo 23** Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

I - o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;

II - o Administrador, o Gestor, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou



III - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

**Artigo 24** O objeto e a política de investimento do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

**Artigo 25** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

## CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

**Artigo 26** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários;

II – Ativos Financeiros; e

III – Outros Ativos.

**Parágrafo 1** É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

**Parágrafo 2** O Fundo poderá, até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, a exclusivo critério do Gestor.

**Parágrafo 3** Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, considerando a opinião do Gestor, e independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

**Parágrafo 4** O Administrador, considerando a recomendação do Gestor, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.



**Parágrafo 5** Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam;  
e

c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

**Parágrafo 6** Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação, pelo Gestor ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 7** O investimento em Ativos Financeiros deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos Instrução CVM 555, sem prejuízo do disposto no Artigo 45, parágrafo sexto, da Instrução CVM 472, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

**Artigo 27** Uma vez integralizadas as Cotas do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros, será aplicada em Outros Ativos.

## CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

**Artigo 28** Os Imóveis-Alvo que integrarem o patrimônio do Fundo, conforme a política de investimento e os objetivos do Fundo, serão destinados pelo Administrador, considerando a recomendação do Gestor, à exploração econômica que atenda aos objetivos e à política de investimento do Fundo previstos nos Capítulos VII e VIII, inclusive mediante (i) incorporação, loteamento, construção, reforma, retrofit, ampliação, restauração ou recuperação, locação, sublocação ou arrendamento, (ii) aquisição, venda, cessão, transferência ou permuta de Ativos Imobiliários; ou, ainda, (iii) qualquer outra atividade permitida aos FII.



**Artigo 29** Os Ativos Imobiliários que integrarem o patrimônio do Fundo poderão, considerando a recomendação do Gestor, ser vendidos, transferidos ou permutados pelo Administrador, salvo na hipótese de conflito de interesses, nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

**Artigo 30** Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

**Parágrafo 1** Não obstante o disposto acima, no âmbito da exploração dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá estabelecer com as respectivas contrapartes condições que assegurem certa rentabilidade aos Cotistas, conforme termos e condições e prazo previamente acordados ("Rentabilidade Garantida"), os quais serão então comunicados ao mercado mediante a divulgação de fato relevante, observado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

**Parágrafo 2** **A RENTABILIDADE GARANTIDA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.**

## CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**Artigo 31** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1 abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**Parágrafo 1** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2 abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, observado o procedimento estabelecido no Artigo 42 deste Regulamento;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Artigo 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;



- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472, inclusive operações com Partes Relacionadas;
- (xii) alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance;
- (xiii) destituição ou substituição do Gestor, e escolha de seu respectivo substituto;

**Parágrafo 2** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, nos termos do Artigo 17-A da Instrução CVM 472, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance. As alterações referidas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, enquanto as alterações referidas no item (iii) devem ser imediatamente comunicadas aos Cotistas.

**Parágrafo 3** As alterações referidas no Parágrafo 2 acima deverão ser comunicadas aos cotistas: (a) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, no caso das hipóteses contidas nos itens (i) e (ii) acima; e (b) imediatamente, no caso da hipótese do item (iii) acima.

**Parágrafo 4** Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo 5** O pedido de que trata o Parágrafo 4 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Parágrafo 6** O percentual de que trata o Parágrafo 4 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Artigo 32** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos



do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

**Parágrafo 1** A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2** Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

**Parágrafo 3** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**Parágrafo 4** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

I – ser Cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.



**Parágrafo 5** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 33** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**Parágrafo 1** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

**Parágrafo 2** Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

**Parágrafo 3** Para efeito do disposto no Parágrafo 2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1 acima.

**Parágrafo 4** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

**Parágrafo 5** Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**Parágrafo 6** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas.

I – em sua página na rede mundial de computadores;

II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.



**Parágrafo 7** Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6 acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

**Parágrafo 8** Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo 4 do Artigo 32 deste Regulamento; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Artigo 34** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 32 acima.

**Artigo 35** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1** Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

**Parágrafo 2** As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

**Parágrafo 3** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 31, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.



**Parágrafo 4** Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

**Parágrafo 5** Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo 6** Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

**Parágrafo 7** O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III - ser dirigido a todos os Cotistas.

**Parágrafo 8** É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (cinquenta centésimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

**Parágrafo 9** O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8 deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

**Parágrafo 10** Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8 acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.



**Parágrafo 11** É vedado ao Administrador do Fundo:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

**Parágrafo 12** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

**Parágrafo 13** Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I – o Administrador ou o seu Gestor;
- II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III – empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo 14** Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;
- II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III – todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.



**Parágrafo 15** O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

**Artigo 36** As deliberações em Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada cotista, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias quando se tratar de assembleia geral ordinária, e 15 (quinze) dias quando se tratar de assembleia geral extraordinária, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19- A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 1** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Parágrafo 2** O não pronunciamento dos Cotistas no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo será considerado como abstenção à respectiva deliberação, devendo tal observação constar do processo de consulta enviado ao Cotista.

**Artigo 37** Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

### **CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO**

**Artigo 38** As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**Parágrafo 1** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da 1ª Emissão de Cotas, nos termos e em conformidade características da 1ª Emissão constantes do Suplemento da 1ª Emissão.

**Parágrafo 2** As Cotas poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos - DDA; e (ii) negociadas no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

**Parágrafo 3** Não haverá limite máximo de subscrição de Cotas por investidor, nem requisitos de



diversificação dos titulares das Cotas do Fundo, observado, contudo, o disposto no Artigo 52.

**Artigo 39** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**Artigo 40** O valor patrimonial das Cotas será calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e corresponderá ao resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido atualizado pelo número de Cotas.

**Artigo 41** Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador, considerando a recomendação do Gestor, a escolha do critério de fixação do preço de subscrição de emissão das novas Cotas dentre as alternativas indicadas no Parágrafo 1 do Artigo 42 abaixo.

**Artigo 42** Após o encerramento da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador poderá, após recomendação do Gestor, decidir por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e cujas Cotas estejam devidamente inscritas e integralizadas em data a ser indicada nos respectivos documentos da Oferta (i) o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem na data estabelecida no instrumento de aprovação da oferta, não sendo admitidas Cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM 472, e (ii) a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, Cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as Cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao valor total de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª Emissão de Cotas do Fundo; e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado"). O valor do Capital Autorizado será atualizado anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA.

**Parágrafo 1** O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado, conforme o caso, pelo Administrador, considerando a recomendação do Gestor, ou em Assembleia Geral de Cotistas, e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova



emissão, ou, ainda; podendo, em qualquer caso, existir prêmio ou desconto em relação ao valor das Cotas.

**Parágrafo 2** Será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, na data de corte a ser estabelecida nos documentos da nova emissão. Tanto para o exercício do direito de preferência, quanto para a cessão do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

**Parágrafo 3** O direito de preferência referido no Parágrafo 2 acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida, conforme o caso, pelo Administrador, considerando a recomendação do Gestor, ou na Assembleia Geral que aprovar a nova emissão de Cotas.

**Parágrafo 4** Na nova emissão de Cotas, o Administrador, considerando a recomendação do Gestor, ou a Assembleia Geral, conforme o caso, discorrerá a respeito da possibilidade de os Cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

**Parágrafo 5** As informações relativas ao ato do Administrador ou à Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovou a nova emissão de Cotas, bem como o instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data do ato do Administrador ou da Assembleia Geral de Cotista, conforme o caso, nos termos do Capítulo XVII abaixo.

**Parágrafo 6** É admitida a distribuição parcial de Cotas no âmbito das novas emissões de Cotas do Fundo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, observado o disposto na deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do Administrador, conforme o caso, bem como no respectivo Suplemento, sendo que as Cotas não subscritas serão canceladas pelo Administrador findo o prazo de distribuição indicado no respectivo Suplemento. Dessa forma, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato do Administrador, conforme o caso, bem como o respectivo Suplemento deverá dispor sobre o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total de Cotas ou a captação do montante total previsto para a oferta, tendo como referência a quantidade final de Cotas fixada na deliberação ou o montante final a ser captado com a oferta, especificando, se for o caso, a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

**Artigo 43** A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, considerando a recomendação do Gestor, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto no respectivo Suplemento, na legislação aplicável e neste Regulamento.



**Parágrafo 1** A emissão de novas Cotas poderá ser dividida em séries, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização.

**Parágrafo 2** As novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos e obrigações idênticos aos das Cotas já existentes. A nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

**Artigo 44** No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o Boletim de Subscrição que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas, podendo ser dispensada pela CVM e substituída pela assinatura/aceite eletrônico de um documento de aceitação da oferta, quando sua liquidação ocorrer por meio de sistema administrado por entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, nos termos da Deliberação da CVM nº 860, de 22 de julho de 2020.

**Artigo 45** As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição ou o documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável e/ou Compromisso de Investimento, conforme o caso.

**Artigo 46** As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no respectivo Suplemento.

**Artigo 47** A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, a prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, ou no Compromisso de Investimento, conforme aplicável.

**Parágrafo 1** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, ou do Compromisso de Investimento, conforme aplicável.



**Artigo 48** Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

**Artigo 49** Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação antecipada do Fundo.

**Artigo 50** Sem prejuízo do disposto no Artigo acima, as Cotas poderão ser amortizadas pelo Administrador em favor dos Cotistas, após recomendação nesse sentido pelo Gestor.

**Artigo 51** O titular de Cotas do Fundo:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**Artigo 52** Nos termos da Lei nº 9.779, 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).

**Parágrafo Único** O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

**Artigo 53** O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

#### CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

**Artigo 54** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

**Parágrafo Único** 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. Das



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

**Artigo 55** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 56** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento;
- e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos.

**Artigo 57** Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

**Parágrafo 1** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

**Parágrafo 2** Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I - no prazo de 15 (quinze) dias a), o termo de encerramento firmado pelo Administrador 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; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- II - no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

**Artigo 58** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 55 acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.



**Artigo 59** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

**Parágrafo 1** Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**Parágrafo 2** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 3** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**Parágrafo 4** A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

**Parágrafo 5** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 5 do Artigo 35 deste Regulamento.

**Parágrafo 6** O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação



referida no Parágrafo 2 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

## CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

**Artigo 60** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - Taxa de Administração e Taxa de Performance;

II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, respeitando o valor máximo previsto no parágrafo único do Artigo 64 deste Regulamento;

VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;



IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

**Artigo 61** Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas, se houver;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

**Parágrafo Único** Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de



recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas quotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

## CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Artigo 62** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano.

**Artigo 63** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

**Artigo 64** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

## CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Artigo 65** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**Parágrafo 1** O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**Parágrafo 2** O resultado auferido num determinado período poderá, se houver, a exclusivo critério do Administrador, considerando a recomendação do Gestor, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) Dia Útil do mês subsequente a todo 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 será pago no 14º (décimo quarto) Dia Útil 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 pelo Administrador, considerando a recomendação do Gestor.

**Parágrafo 3** O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, e (ii) não seja destinado à reserva de contingência, conforme Artigo 66 abaixo, poderá ser, a critério do Gestor e do Administrador, investido em Outros Ativos para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros.



**Parágrafo 4** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

**Artigo 66** O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**Parágrafo Único** Para fins do *caput*, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) instalação de outros equipamentos, móveis e utensílios que venham a ser empregados na exploração econômica dos Imóveis-Alvo;
- g) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva;
- h) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- i) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
- j) realização de obras visando a alienação, locação ou arrendamento dos Imóveis-Alvo.

## CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**Artigo 67** No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo ou, ainda, conforme o caso, do Compromisso de Investimento.



**Parágrafo Único** Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador e/ou pelo Gestor sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

**Artigo 68** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

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

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

b) o relatório do auditor independente.

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 (“Informe Anual”);

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária.

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

**Parágrafo 1** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 2** O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

**Parágrafo 3** As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Artigo 69** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas 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 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

III – fatos relevantes;

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 1** Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 2** Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

**Artigo 70** A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**Parágrafo Único** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam



admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Artigo 71** O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

**Parágrafo 1** Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no *caput* deste Artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**Parágrafo 2** Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

## CAPÍTULO XIX – FATORES DE RISCO

**Artigo 72** Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e outros riscos, conforme descritos no prospecto da oferta de Cotas do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

**Parágrafo Único** As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador e do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

## CAPÍTULO XX – DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 73** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.



**Artigo 74** As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

**Artigo 75** Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website [www.navi.com.br](http://www.navi.com.br).

**Parágrafo 1** O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

**Parágrafo 2** O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

**Parágrafo 3** O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**Artigo 76** O Fundo, seus Cotistas, o Administrador, o Custodiante, o Escriturador, o Distribuidor, a Administradora Imobiliária e o Gestor elegem o foro da Comarca do São Paulo, Estado do São Paulo, todo e qualquer litígio relacionado ou referente a este Regulamento incluindo, mas não se limitando à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante deste ou relacionada a este Regulamento que não possa ser resolvida de forma amigável, preterindo qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar.

\* \* \*



# NAVI



**PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA  
DA SEGUNDA EMISSÃO DAS COTAS DO**

## **NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



+55 11 3121-5555  
[www.luzcapitalmarkets.com.br](http://www.luzcapitalmarkets.com.br)  
Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOMVENUE®