PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA NONA EMISSÃO DO

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 11.664.201/0001-00

no montante de, inicialmente, até

R$ 499.355.437,53

(quatrocentos e noventa e nove milhões, trezentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e sete reais e cinquenta e três centavos)

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/054, em 07 de outubro de 2022
Código ISIN das Cotas: BRVRTACTF008
Código de Negociação das Cotas na B3: VRTA11
Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Autorregulação ANBIMA

O **FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (**"Fundo"**) está realizando a oferta pública de distribuição de cotas de sua nona (**"Oferta"**), nominativas e escriturais (**"Cotas"**), no montante de, inicialmente, até 5.317.383 (cinco milhões, trezentas e dezessete mil, trezentas e oitenta e três) Cotas, e, no mínimo 106.347 (cento e seis mil, trezentas e quarenta e sete) Cotas, tendo cada Cota o valor unitário de R$ 93,91 (noventa e três reais e noventa e um centavos), observado que tal valor não considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), sendo certo que este valor poderá, a critério do gestor do Fundo, ser alterado, podendo contar com um desconto de até 5% (cinco por cento), observado que o referido preço de emissão, caso atualizado, não poderá ser superior ao valor inicial de R$ 93,91 (noventa e três reais e noventa e um centavos) (**"Valor Nominal Unitário"**), perfazendo o montante total de, inicialmente, até R$ 499.355.437,53 (quatrocentos e noventa e nove milhões, trezentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e sete reais e cinquenta e três centavos), sem considerar a Taxa Distribuição Primária (conforme abaixo definido), observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) eventualmente emitidas (**"Volume Total da Oferta"**) e, no mínimo, R$ 9.987.046,77 (nove milhões, novecentos e oitenta e sete mil, quarenta e seis reais e setenta e sete centavos), sem considerar a Taxa Distribuição Primária (conforme abaixo definido), observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) (**"Volume Mínimo da Oferta"**).

O Valor Nominal Unitário poderá ser atualizado e informado ao mercado através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Direito de Preferência (conforme abaixo definido) ("**Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário**"), podendo contar com um desconto de até 5% (cinco inteiros por cento), observado que o referido Valor Nominal Unitário, caso atualizado, não poderá ser superior ao valor inicial de R$ 93,91 (noventa e três reais e noventa e um centavos).

A Oferta contará com a cobrança da Taxa de Distribuição Primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Cotas, os subscritores das Cotas deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária correspondente ao valor de R$ 2,91 (dois reais e noventa e um centavos) por cada Cota, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ("**Taxa de Distribuição Primária**"), sendo que cada Cota subscrita custará R$ 96,82 (noventa e seis reais e oitenta e dois centavos) aos respectivos subscritores, já considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário ("**Valor de Subscrição**").

No âmbito da Oferta, cada Investidor (conforme definido neste Prospecto) deverá subscrever um montante mínimo de investimento de R$ 193,64 (cento e noventa e três reais e sessenta e quatro centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário, equivalente a 2 (duas) Cotas (**"Montante Mínimo de Investimento"**). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de preferência para os atuais cotistas do Fundo.

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, administrados pela B3, observado o disposto na página 32 deste Prospecto e no artigo 11, §5º do Regulamento do Fundo. Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução da **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS** (**"CVM"**) nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (**"Instrução CVM nº 400/03"**), a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.063.476 (um milhão, sessenta e três mil, quatrocentas e setenta e seis) Cotas adicionais, nas mesmas condições e preço das Cotas (**"Cotas Adicionais"**), a critério do Administrador. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

O Fundo é administrado pelo **BANCO FATOR S.A.,** instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, CEP 04.530-001, inscrito no CNPJ sob nº 33.644.196/0001-06 (**"Administrador"** ou **"Fator"**). A Oferta será coordenada e liderada pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.,** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, atuando na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (**"Coordenador Líder"**), e contará com a participação do **BANCO FATOR S.A.,** acima qualificado, na qualidade de coordenador contratado (**"Coordenador Contratado"**). O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("**B3**"), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores, conforme definido neste Prospecto (**"Participantes Especiais" e "Corretoras Consorciadas",** em conjunto com o Coordenador Contratado **"Instituições Contratadas"** e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, **"Instituições Participantes da Oferta"**).

O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, por meio do "Termo de Constituição do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário – FII", celebrado em 01 de fevereiro de 2010 pelo Administrador, e é regido por seu regulamento, conforme alterado pela última vez em 18 de maio de 2020 (**"Regulamento"**), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (**"Instrução CVM nº 472/08"**), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Administrador solicitou a autorização para a constituição do Fundo em 07 de abril de 2010.

A presente Oferta foi aprovada por meio de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 15 de agosto de 2022 (**"Ato de Aprovação"**).

A emissão, subscrição e integralização das Cotas serão realizadas em conformidade com o disposto no Regulamento e neste Prospecto, respeitado o direito de preferência dos cotistas do Fundo na subscrição das Cotas, conforme indicada no item **"Direito de Preferência"** da Seção **"Características da Oferta"**, na página 25 deste Prospecto.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 06 DE SETEMBRO DE 2022, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08 E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03, TENDO A OFERTA SIDO REGISTRADA EM 07 DE OUTUBRO DE 2022, SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2022/054.

O presente Prospecto está disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado, da B3 e da CVM, indicadas no item "Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta" da seção "2. Características da Oferta", na página 34 deste Prospecto.

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

A autorização para o registro da Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu Administrador, de sua política de investimentos, dos empreendimentos que constituírem seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, bem como das normas emanadas pela CVM. A autorização para funcionamento e/ou venda das Cotas deste Fundo não implica, por parte da CVM ou da ANBIMA, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu Administrador ou das demais instituições prestadoras de serviços.

Este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Os Investidores devem ler a seção "3. Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 41 a 53 para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

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

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO 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 A SEÇÃO "TRIBUTAÇÃO" NAS PÁGINAS 77 A 81 DESTE 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 COTAS DO FUNDO E ENTRE O FUNDO E O(S) REPRESENTANTE(S) DE COTISTAS DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08.

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

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 CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

Veja outros avisos na página A deste Prospecto.

Coordenador Líder

btg pactual

Administrador

fator

Coordenador Contratado

fator

Gestor

fator

Assessor Legal

EICHENBERG LOBATO ABREU & ADVOGADOS ASSOCIADOS

Este Prospecto é datado de 07 de outubro de 2022.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, O COTISTA ESTÁ SUJEITO À TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AO ADMINISTRADOR E ÀS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

AVISOS IMPORTANTES:

TRATA-SE DE PROSPECTO PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

NO ÂMBITO DA OFERTA, QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO, NOS LIMITES LEGAIS, AS PESSOAS VINCULADAS, PODERÁ REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

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

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DO GESTOR, OU DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

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

A RENTABILIDADE ALVO PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 1

1. SUMÁRIO 11

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 13
DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA 21

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 23

QUANTIDADE E VALORES DAS COTAS 25
PRAZOS DE DISTRIBUIÇÃO 25
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL 25
DIREITO DE PREFERÊNCIA 25
DIREITO AOS RENDIMENTOS DAS COTAS 27
ALOCAÇÃO DA OFERTA, FORMA E PRAZOS DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO 27
OFERTA NÃO INSTITUCIONAL 28
CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL 30
OFERTA INSTITUCIONAL 30
CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL 31
DISPOSIÇÕES COMUNS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA INSTITUCIONAL 31
NEGOCIAÇÃO DAS COTAS 32
ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA 32
PÚBLICO-ALVO DA OFERTA 32
INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES 33
TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA 33
SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA 33
PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA 34
DELIBERAÇÃO DA OFERTA 34
REGIME DE COLOCAÇÃO 34
PLANO DE DISTRIBUIÇÃO 34
CRONOGRAMA ESTIMATIVO 37
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 37
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 38

3. FATORES DE RISCO 41

FATORES DE RISCO 43
RISCOS DE MERCADO 43
Fatores Macroeconômicos Relevantes 43
Riscos Institucionais 44
Riscos Relacionados à Pandemia do COVID-19 44
RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO 44
Riscos Relacionados à Liquidez 44
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo 45
Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos 45
Desempenho Passado 45
Revisões e/ou Atualizações de Projeções 45
Risco de Concentração da Carteira do Fundo 45
Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo 45
Risco de Disponibilidade de Caixa 46
Risco Relativo à Concentração e Pulverização 46
Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo 46
Indisponibilidade de Negociação das Cotas no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta 46
Riscos Relacionados ao Investimento em Valores Mobiliários 46

RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI 46
RISCOS RELATIVOS AO PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS ATIVOS 47
RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ÀS COMPANHIAS SECURITIZADORAS 47
RISCOS DO SETOR IMOBILIÁRIO 47
Risco de Desvalorização de Imóveis 47
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários 47
Risco de Aumento dos Custos de Construção 47
Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento 48
Risco de Vacância 48
Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel de Imóveis 48
Risco de Sinistro 48
Risco de Desapropriação e de Sinistro 48
Risco de Regularidade dos Imóveis 48
Risco de Despesas Extraordinárias 48
Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis 49
Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis 49
Risco das Contingências Ambientais 49
RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO DE COTISTAS 49
RISCOS RELATIVOS À ATIVIDADE EMPRESARIAL 49
RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES 49
RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DO CUSTODIANTE 49
RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO 50
RISCOS RELATIVOS À OFERTA 50
Risco Relacionado a Cessão do Direito de Preferência e a Diluição de Participação dos Atuais Cotistas 50
Riscos de o Fundo Não Captar a Totalidade Dos Recursos 50
Risco de Não Concretização Da Oferta 50
Risco de Não Integralização pelos Investidores 50
RISCOS TRIBUTÁRIOS 50
a. Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente. 50
b. Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas. 51
c. Condições para isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário 51
d. Alteração da legislação tributária para modificar ou excluir benefícios tributários 51
e. CRI 51
RISCOS DE ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO E/OU AOS COTISTAS 52
RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES RELACIONADO AO ESTUDO DE VIABILIDADE 52
RISCO DE ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE PELO GESTOR 52
RISCO OPERACIONAL 52
RISCO JURÍDICO 52
RISCO DE GOVERNANÇA 52
RISCO DE OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR 52
INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO 53

4. SUMÁRIO DO FUNDO 55

Base Legal 57
Público-Alvo do Fundo 57
Patrimônio do Fundo 57
Assembleia Geral de Cotistas 57
Prazo e objeto do Fundo 59
Política de investimentos 59
Liquidação 60
Taxas e encargos do Fundo 60
Formador de Mercado 61

Características das Cotas 61
Novas Emissões de Cotas 61
Política de distribuição de Resultados 62
Renúncia, desenquadramento, destituição e descredenciamento do Administrador 62
Responsabilidades e vedações do Administrador 63
Responsabilidades do Gestor 64
Valor Histórico de Negociação das Cotas do Fundo 64
Cinco Principais Fatores de Riscos 65
Risco de Concentração da Carteira do Fundo 65
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos 65
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento 65
Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas 65
Riscos Relacionados à Liquidez 65

5. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA 67

DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR 69
Breve Histórico do Fator: 69

6. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO 73

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO 75

7. TRIBUTAÇÃO 77

Regras de Tributação do Fundo 79
Tributação dos Investidores 79
IOF/Títulos 79
IOF/Câmbio 79
Imposto de Renda 79
Tributação Aplicável ao Fundo 81
IOF/Títulos 81
Imposto de Renda 81
Outras Considerações 81

8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS 83

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 84
TAXA DE PERFORMANCE 84
REMUNERAÇÃO DO ESCRITURADOR 85
TAXA DE CUSTÓDIA 85
REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER E DO COORDENADOR CONTRATADO 85

9. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES, RELACIONAMENTO E POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE 87

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES 89
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES 90
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA 90
Relacionamento do Administrador com o Gestor 90
Relacionamento do Administrador e do Gestor com o Coordenador Líder 90
Relacionamento do Administrador e do Gestor com o Custodiante e Escriturador 91
Relacionamento do Administrador e do Gestor com o Auditor Independente 91
Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante e Escriturador 91
Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente 91
POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO 91

10. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS 93

INFORMAÇÕES AOS COTISTAS 95
REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM 96

11. INFORMAÇÕES RELEVANTES 97

ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA 99

12. ATENDIMENTO AOS COTISTAS 101

ATENDIMENTO AOS COTISTAS 103

13. ANEXOS

- **ANEXO I** ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA 107
- **ANEXO II** REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO 113
- **ANEXO III** DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER 159
- **ANEXO IV** DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR 163
- **ANEXO V** ESTUDO DE VIABILIDADE 167

Versão005

DEFINIÇÕES

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

"**Administrador**" ou "**Fator**":	É o **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, autorizado pela CVM para prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 4.341, de 30 de maio de 1997.
"**Anúncio de Encerramento**":	Anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03.
"**Anúncio de Início**":	Anúncio de início da Oferta, a ser divulgado na forma do artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03.
"**Assembleia Geral de Cotistas**" **ou** "**Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas**":	É a assembleia geral de Cotistas do Fundo, que se encontra disciplinada na seção "Sumário do Fundo", na página 55 deste Prospecto, e no Capítulo XIV do Regulamento do Fundo.
"**Ativos**":	Os ativos a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 2º do Regulamento, quais sejam, CRI, LCI, LH, Cotas de FII, Cotas de FIDC, Cotas de FI RF e Debêntures.
"**Auditor Independente**":	É a **BAKER TILLY 4PARTNERS AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Castilho nº 392, conjunto 42, Brooklin, inscrita no CNPJ sob o nº 18.596.945/0001-83, devidamente registrada perante a CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, contratada pelo Administrador, em nome e às expensas do Fundo, para a revisão das demonstrações financeiras do Fundo.
"**B3**":	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"**Boletim de Subscrição**":	Documento que formaliza a subscrição e compromisso de integralização das Cotas da Oferta pelo Investidor.
"**CMN**":	É o Conselho Monetário Nacional, criado pela Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964.
"**Código Civil**":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"**Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência**":	Comunicado a ser divulgado no término do Período de Direito de Preferência, conforme cronograma constante no item "Cronograma Estimativo" constante da página 37 deste Prospecto, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
"**Contrato de Distribuição**":	*O Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação de Cotas da 9ª Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII*, celebrado entre o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, em 05 de setembro de 2022.
"**Coordenador Líder**":	É o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.

"**Coordenador Contratado**"	É o **BANCO FATOR S.A.**, acima qualificado.
"Corretoras Consorciadas"	São as sociedades 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, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores, as quais deverão assinar a carta convite. As Corretoras Consorciadas estão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder e do Coordenador Contratado, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.
"**Cotas**":	As cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
"**Cotas de FI RF**":	As cotas de outros fundos de investimento classificado como renda fixa, constituídos nos termos da Instrução CVM nº 555/14, a serem adquiridas pelo Fundo, cujos ativos sejam preponderantemente vinculados ou atrelados a créditos imobiliários ou atividades imobiliárias que sejam similares, compatíveis ou condizentes com a política de investimento do Fundo.
"**Cotas de FIDC**":	As cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, constituídos nos termos da Instrução CVM nº 356/01, a serem adquiridas pelo Fundo, cujos ativos sejam preponderantemente vinculados ou atrelados a créditos imobiliários ou atividades imobiliárias que sejam similares, compatíveis ou condizentes com a política de investimento do Fundo. Adicionalmente, referidos ativos deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM, ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
"**Cotas de FII**":	As cotas de outros fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08, a serem adquiridas pelo Fundo, cuja política de investimento seja similar ou compatível à política de investimento do Fundo.
"**Cotas Adicionais**":	São as cotas que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta, ou seja, 1.063.476 (um milhão, sessenta e três mil, quatrocentas e setenta e seis) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério do Administrador, nos termos da faculdade prevista no artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
"**Cotistas**":	Os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo.
"**Custodiante**":	É o **ITAÚ UNIBANCO S.A.,** instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, contratado pelo Administrador para prestar os serviços de custódia dos Ativos.
"**CVM**":	É a Comissão de Valores Mobiliários.
"**Data de Emissão**":	A data da primeira integralização de Cotas do Fundo objeto da Oferta.
"**Data de Liquidação das Cotas**":	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das ordens de investimento formalizadas durante o Período de Subscrição pelos Investidores.

"**Data de Liquidação do Direito de Preferência**":	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Cotas realizados pelos Cotistas que detenham Direito de Preferência.
"**Debêntures**":	As debêntures emitidas por sociedades por ações de capital aberto ou fechado, desde que sejam obrigatoriamente sociedades atuantes no setor imobiliário ou sejam as debêntures lastreadas ou vinculadas a ativos ou créditos imobiliários condizentes com a política de investimento do Fundo.
"**Deliberação CVM nº 818/19**":	A Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
"**Dia Útil**":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado na Cidade de São Paulo ou feriado nacional, e que tenha expediente na B3.
"**Direito de Preferência**":	O direito de preferência conferido aos Cotistas do Fundo que possuam cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, de subscrever as Cotas objeto da Oferta, na proporção do número de Cotas que possuírem em tal data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas Direito de Preferência. Os atuais Cotistas que tiverem interesse em exercer o Direito de Preferência deverão se manifestar no Período de Direito de Preferência e formalizar seu interesse durante referido período junto à B3 e ao Escriturador.
"**Distribuição Parcial**":	A distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, autorizada na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, o Volume Mínimo da Oferta.
"**Encargos do Fundo**":	São os custos e despesas descritos no Capítulo XVIII do Regulamento e no item "Taxas e Encargos do Fundo" da Seção "Sumário do Fundo" na página 60 deste Prospecto, que serão debitados automaticamente pelo Administrador, do Patrimônio Líquido do Fundo.
"**Escriturador**":	É o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, contratado pelo Administrador para prestar os serviços de escrituração de Cotas.
"**Estudo de Viabilidade**":	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, constante do Anexo V deste Prospecto.
"**Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário**":	O fato relevante a ser divulgado em até 5 (cinco) Dias Úteis antes do término do Período de Direito de Preferência, para informar ao Cotistas e aos Investidores sobre a eventual atualização do Valor Nominal Unitário. Caso o Valor Nominal Unitário seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Valor Nominal Unitário atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Período de Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3. Caso o Valor Nominal Unitário não seja atualizado, os Cotistas e os Investidores serão informados a respeito da manutenção do Valor Nominal Unitário.
"**Fator de Proporção para Subscrição de Cotas Direito de Preferência**":	Fator de proporção para subscrição de Cotas durante o Período de Direito de Preferência, equivalente a 0,40428428360, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil

	após a data de divulgação do Anúncio de Início, observando que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
"**FI RF**":	Os fundos de investimento classificados como renda fixa, constituídos na forma da Instrução CVM nº 555/14.
"**FIDC**":	Os fundos de investimento em direitos creditórios, constituído na forma da Instrução CVM nº 356/01.
"**FII**":	Os fundos de investimento imobiliário, constituídos de acordo com a Instrução CVM nº 472/08.
"**Fundo**":	O **FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**.
"**Gestor**":	É o **FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório CVM nº 4.407, de 18 de julho de 1997.
"**IGP-M**":	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.
"**Instituições Contratadas**":	Os Participantes Especiais e as Corretoras Consorciadas, quando referidos em conjunto.
"**Instituições Participantes da Oferta**":	O Coordenador Líder, o Coordenador Contratado, os Participantes Especiais e as Corretoras Consorciadas, quando referidos em conjunto.
"**Instrução CVM nº 356/01**":	A Instrução da CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001.
"**Instrução CVM nº 400/03**":	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
"**Instrução CVM nº 472/08**":	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.
"**Instrução CVM nº 555/14**":	A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014.
"**Investidores**":	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
"Investidores Institucionais":	Significa os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, bem como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R$ 998.732,85 (novecentos e noventa e oito mil, setecentos e trinta e dois reais e oitenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário, que equivale à quantidade mínima de 10.635 (dez mil, seiscentas e trinta e cinco) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos

	inerentes a tal investimento, sendo vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11/20.
"Investidores Não Institucionais":	Significa os investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, que não sejam considerados Investidores Institucionais, e que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R$ 998.638,94 (novecentos e noventa e oito mil, seiscentos e trinta e oito reais e noventa e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário, que equivale à quantidade máxima de 10.634 (dez mil, seiscentas e trinta e quatro) Cotas, observado o Montante Mínimo de Investimento.
"IPCA":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
"Lei nº 8.668/93":	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
"Lei nº 9.779/99":	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
"Lei nº 11.033/04":	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
"LCI":	As letras de crédito imobiliário, reguladas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
"LH":	As letras hipotecárias, reguladas pela Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988.
"Montante Mínimo de Investimento":	No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento a ser subscrito por Investidor, que será de R$ 187,82 (cento e oitenta e sete reais e oitenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e de R$ 193,64 (cento e noventa e três reais e sessenta e quatro centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário, equivalente a 2 (duas) Cotas. Não obstante, poderá ser realizada a subscrição de Cotas em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento: (i) caso o investidor condicione sua adesão, nos termos do respectivo Pedido de Subscrição, a que haja distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, de forma que, implementando-se a condição prevista, receberá quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, conforme previsto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03; e (ii) na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda. O Montante Mínimo de Investimento não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
"Nona Emissão":	A Nona emissão de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
"Oferta":	A presente oferta pública de distribuição das Cotas do Fundo realizada conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 400/03, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.
"**Oferta Institucional**":	Tem seu significado atribuído no item "Oferta Institucional", na página 30 deste Prospecto.

"**Oferta Não Institucional**":	Tem seu significado atribuído no item "Oferta Não Institucional", na página 28 deste Prospecto.
"**Participantes Especiais**":	São as sociedades 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, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores, as quais deverão celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder e do Coordenador Contratado, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.
"**Patrimônio Líquido**":	O patrimônio líquido do Fundo, calculado para fins contábeis de acordo com o Capítulo XVI do Regulamento.
"**Pedidos de Subscrição**":	São os pedidos de subscrição, que consistem em promessa firme e vinculante de subscrição de Cotas, condicionada ao Volume Mínimo da Oferta, a serem celebrados por Investidores interessados em investir em Cotas, incluindo, nos limites legais, as Pessoas Vinculadas, junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Subscrição, observado o Direito de Preferência na subscrição de Cotas.
"**Período de Direito de Preferência**":	O período no qual os atuais Cotistas poderão exercer o Direito de Preferência, conforme cronograma constante no item "Cronograma Estimativo" constante da página 37 deste Prospecto.
"**Período de Subscrição**":	O período de apresentação dos Pedidos de Subscrição pelos Investidores interessados em adquirir as Cotas, conforme cronograma constante no item "Cronograma Estimativo" constante da página 37 deste Prospecto, o qual respeitará a quantidade de Cotas remanescentes após o Período de Direito de Preferência.
"**Pessoas Vinculadas**":	Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35/21: **(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 do Gestor, do Administrador, 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 o Gestor, o Administrador, 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, pelo Gestor, pelo Administrador, 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 Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11/20. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.**

"**Política de Investimentos**":	A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada no Capítulo III do Regulamento e no item "Política de Investimentos", da Seção "Sumário do Fundo", na página 59 deste Prospecto.
"**Prazo de Distribuição**":	O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"**Procedimento de Coleta de Intenções**":	O procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais, caso estas viessem a ser emitidas.
"**Prospecto**":	Este prospecto da Oferta.
"**Regulamento**":	O regulamento do Fundo e suas alterações posteriores.
"**Rentabilidade Alvo**":	Em função da política de investimentos do Fundo, considerou-se que o investimento será realizado, preponderantemente, em CRI. Observadas as premissas do Estudo de Viabilidade, as alocações em CRI consideram uma rentabilidade real média de 9,32% (nove inteiros e trinta e dois centésimos por cento) ao ano. Para as compromissadas considerou-se um retorno de 90% (noventa por cento) do CDI. "**A RENTABILIDADE ALVO PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS.**"
"**Resolução CMN nº 4.373/14**":	A Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
"**Resolução CVM nº 11/20**":	A Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
"**Resolução CVM nº 30/21**":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
"**Resolução CVM nº 35/21**":	A Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio 2021.
"**Taxa de Administração**":	A remuneração devida ao Administrador pela prestação dos serviços de administração do Fundo, em valor equivalente a 1,0% (um inteiro por cento) 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 pelo Fundo. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e será paga mensalmente pelo Fundo ao Administrador no início do mês subsequente à prestação de serviço. Nos termos do Artigo 6º do Regulamento, a Taxa de Administração não poderá representar valor inferior a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês e, quando em virtude do Patrimônio Líquido do Fundo isto ocorrer, ainda assim será devida ao Administrador a Taxa de Administração mensal mínima, conforme item "Taxa de Administração" da Seção "Remuneração dos Prestadores de Serviços" na página 84 deste Prospecto.

"**Taxa de Distribuição Primária**":	Observado os termos e condições estabelecidos no Regulamento, é a taxa de distribuição primária devida pelos Cotistas e pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, equivalente a um percentual fixo de 3,10% (três inteiros e dez centésimos por cento) sobre o Valor Nominal Unitário integralizado pelo Cotista ou pelo Investidor, conforme o caso, equivalente ao valor de R$ 2,91 (dois reais e noventa e um centavos) por Cota, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Cotas na CVM e na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso e (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Volume Total da Oferta. Caso, após a Data de Liquidação das Cotas, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item (i) acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo, em benefício dos Cotistas. Na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Cotistas e pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Cotas, da Taxa de Distribuição Primária, serão direcionados prioritariamente para o pagamento dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, incluindo a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, e os recursos eventualmente remanescentes serão destinados ao pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, observado que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento de referidas despesas fixas, tais custos serão arcadas pelo Fundo. Caso a Oferta não venha a lograr êxito, tanto as despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Fundo, exceto no que tange a remuneração do Coordenador Contratado, hipótese na qual restará prejudicada. Para maiores informações acerca dos custos de distribuição, vide item "Demonstrativo dos Custos da Distribuição" da Seção "Dos Custos de Distribuição", na página 75 deste Prospecto.
"**Taxa de Performance**":	O valor devido pelo Fundo ao Administrador, a título de participação nos resultados, calculado na forma descrita no item (ii) e no parágrafo 1º e seguintes do artigo 6º do Regulamento.
"**Valor Nominal Unitário**":	O preço de emissão de cada Cota do Fundo, objeto da Nona Emissão, no valor de R$ 93,91 (noventa e três reais e noventa e um centavos), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que este valor poderá, a critério do Gestor, ser alterado, podendo contar com um desconto de até 5% (cinco inteiros por cento), observado que o referido preço de emissão, caso atualizado, não poderá ser superior ao valor inicial de R$ 93,91 (noventa e três reais e noventa e um centavos).
"**Valor de Subscrição**":	O preço de cada Cota do Fundo objeto da Nona Emissão, equivalente a R$ 96,82 (noventa e seis reais e oitenta e dois centavos), correspondente ao

	Valor Nominal Unitário acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário. O Valor de Subscrição, caso atualizado, em decorrência da fixação do Valor Nominal Unitário, sempre será, no máximo, correspondente ao valor inicial de R$ 96,82 (noventa e seis reais e oitenta e dois centavos).
"**Volume Mínimo da Oferta**":	A quantidade mínima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 106.347 (cento e seis mil, trezentas e quarenta e sete) Cotas, totalizando R$ 9.987.046,77 (nove milhões, novecentos e oitenta e sete mil, quarenta e seis reais e setenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário.
"**Volume Total da Oferta**":	A quantidade máxima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 5.317.383 (cinco milhões, trezentas e dezessete mil, trezentas e oitenta e três) Cotas, totalizando R$ 499.355.437,53 (quatrocentos e noventa e nove milhões, trezentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e sete reais e cinquenta e três centavos), sem considerar as Cotas Adicionais e a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO

- Resumo das Características da Oferta
- Documentos e Informações incorporados a este Prospecto por Referência

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco".

Nome do Fundo:	**FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO–- FII**
Administrador:	**BANCO FATOR S.A.**
Coordenador Líder:	**BANCO BTG PACTUAL S.A.**
Coordenador Contratado:	**BANCO FATOR S.A.**
Custodiante e Escriturador:	**ITAÚ UNIBANCO S.A.**
Assessor Legal do Fundo e da Oferta	**EICHENBERG, LOBATO, ABREU & ADVOGADOS ASSOCIADOS**
Valor Nominal Unitário das Cotas:	R$ 93,91 (noventa e três reais e noventa e um centavos), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que este valor poderá, a critério do Gestor, ser alterado, podendo contar com um desconto de até 5% (cinco inteiros por cento), observado que o referido preço de emissão, caso atualizado, não poderá ser superior ao valor inicial de R$ 93,91 (noventa e três reais e noventa e um centavos).
Valor da Taxa de Distribuição Primária:	R$ 2,91 (dois reais e noventa e um centavos) por Cota, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário.
Valor de Subscrição:	R$ 96,82 (noventa e seis reais e oitenta e dois centavos), correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário.
Quantidade Máxima de Cotas da Oferta:	5.317.383 (cinco milhões, trezentas e dezessete mil, trezentas e oitenta e três) Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais.
Volume Total da Oferta:	R$ 499.355.437,53 (quatrocentos e noventa e nove milhões, trezentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e sete reais e cinquenta e três centavos), sem considerar as Cotas Adicionais e a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário.
Quantidade Mínima de Cotas da Oferta:	106.347 (cento e seis mil, trezentas e quarenta e sete) Cotas.
Volume Mínimo da Oferta:	R$ 9.987.046,77 (nove milhões, novecentos e oitenta e sete mil, quarenta e seis reais e setenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário.
Montante Mínimo de Investimento por Investidor:	R$ 187,82 (cento e oitenta e sete reais e oitenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e de R$ 193,64 (cento e noventa e três reais e sessenta e quatro centavos), considerando a Taxa de

	Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário, equivalente a 2 (duas) Cotas. Na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda e de o Investidor condicionar sua adesão, nos termos dos respectivos Pedidos de Subscrição e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, a que haja distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, o Pedido de Subscrição e/ou os Boletim de Subscrição, conforme o caso, poderão ser atendidos em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento, de forma que, implementando-se a condição prevista, o Investidor receberá quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídos e o número de Cotas originalmente ofertados, conforme previsto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03. O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para atuais Cotistas que vierem a exercer o Direito de Preferência, e para a negociação das Cotas no mercado secundário.
Cotas Adicionais:	1.063.476 (um milhão, sessenta e três mil, quatrocentas e setenta e seis) cotas adicionais, que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas objeto da Oferta, a critério do Administrador, nos termos da faculdade prevista no artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03. As Cotas Adicionais são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Oferta Não Institucional:	Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, durante o Período de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observado o Montante Mínimo de Investimento), 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 Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Observado o Direito de Preferência, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, 2.658.691 (dois milhões, seiscentas e cinquenta e oito mil, seiscentas e noventa e uma) Cotas, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Volume Total da Oferta, considerando também as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas, sem que seja tratada como modificação da Oferta. Para maiores informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte o item “Oferta Não Institucional”, na página 28 deste Prospecto.
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional:	Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas remanescentes após o Direito de Preferência (sem considerar das Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio proporcional ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de

	Subscrição entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição, e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de 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 Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e ao Montante Mínimo de Investimento, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de 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 Subscrição. **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.** No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.
Oferta Institucional:	Após o término do período do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder e do Coordenador Contratado, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, consulte o item “Oferta Institucional”, na página 30 deste Prospecto.
Critério de Colocação da Oferta Institucional:	Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência e 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 e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
Regime de Colocação:	As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, em regime de melhores esforços de colocação.
Direito aos Rendimentos das Cotas	As Cotas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação das Cotas, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

Direito de Preferência	É assegurado aos atuais Cotistas do Fundo, e desde que estejam em dia com as suas obrigações, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta.
Período de Direito de Preferência	O período no qual os Cotistas atuais poderão exercer o Direito de Preferência, conforme definido no "Cronograma Estimativo" da Oferta, previsto na Seção "Características da Oferta", página 37 deste Prospecto. A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas que forem objeto de exercício do Direito de Preferência se dará na Data de Liquidação do Direito de Preferência, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3. Os atuais Cotistas que tiverem interesse em exercer o Direito de Preferência deverão se manifestar no Período de Direito de Preferência e formalizar seu interesse durante referido período junto à B3 e ao Escriturador, nos termos descritos no item "Direito de Preferência", na Seção "Características da Oferta" na página 25 deste Prospecto.
Pedidos de Subscrição:	No âmbito da Oferta, o Investidor interessado em investir nas Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, formalizará a sua ordem de investimento no Fundo junto às Instituições Participantes da Oferta por meio da celebração de Pedidos de Subscrição, observado o Montante Mínimo de Investimento e o Direito de Preferência na subscrição de Cotas. Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, o Pedido de Subscrição (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.
Período de Subscrição:	O período em que os Investidores em geral poderão apresentar às Instituições Participantes da Oferta os respectivos Pedidos de Subscrição, conforme definido no "Cronograma Estimativo" da Oferta, previsto na Seção "Características da Oferta", página 37 deste Prospecto. Caso haja excesso de demanda, e desde que não subscritas todas as Cotas durante o período do Direito de Preferência, será realizado o rateio das Cotas entre os Investidores que apresentaram Pedidos de Subscrição, nos termos previstos nos itens "Critério de Rateio da Oferta Não Institucional" e "Critério de Colocação da Oferta Institucional" da Seção "Características da Oferta", constante das páginas 30 e 31 deste Prospecto, respectivamente. **O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS REMANESCENTES APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**
Público-Alvo:	Investidores, sendo vedada a colocação para clubes de investimento.
Prazo de Distribuição:	O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Inadequação do Investimento:	O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário têm pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de

	bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" nas páginas 41 a 53 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS**.
Local de Admissão e Negociação das Cotas:	As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3. Somente depois de integralizadas as Cotas, encerrada a presente Oferta e obtida a autorização pela B3 para início da negociação das Cotas, as Cotas poderão ser negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, a partir da data a ser informada pelo Administrador aos Cotistas. É vedada a negociação das Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da B3.
Plano de Distribuição:	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplares do Prospecto e do Regulamento do Fundo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta. A Oferta somente terá início após (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (iii) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta e (iv) disponibilização deste Prospecto. Sem prejuízo do disposto acima, é permitida a consulta a potenciais investidores, pelo Coordenador Líder, para apurar a viabilidade do Fundo ou o interesse na Oferta, observado o disposto no artigo 43 da Instrução CVM nº 400/03. O plano de distribuição terá os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição e descritos no item "Plano da Distribuição" na Seção "Características da Oferta", na página 34 deste Prospecto.
Alocação e Liquidação da Oferta:	A Oferta será destinada aos Investidores e a liquidação financeira dos Pedidos de Subscrição e dos Boletins de Subscrição, enviados junto à B3, será feita de acordo com os procedimentos operacionais da B3. É permitida a consulta a potencial Investidores, pelo Coordenador Líder, para apurar a viabilidade do Fundo ou o interesse da Oferta, observado o disposto no artigo 43 da Instrução CVM nº 400/03. Caso, por qualquer motivo, na Data de Liquidação das Cotas, ocorra alguma falha ou indisponibilidade operacional na B3, todos os Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição, sejam de pessoas físicas ou jurídicas, serão liquidados diretamente junto ao Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados, sendo as Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica de recursos para a conta corrente de titularidade do Fundo.

Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas:	A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional. Caso não seja subscrito o Volume Mínimo da Oferta, os recursos financeiros serão imediatamente rateados entre os subscritores da Nona Emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em ativos de renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes sobre tais aplicações.
Estrutura de Taxas:	Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, o Administrador faz jus, a título de Taxa de Administração, ao valor equivalente a 1,0% (um inteiro por cento) 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 pelo Fundo. A Taxa de Administração é calculada e provisionada diariamente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e é paga mensalmente pelo Fundo ao Administrador no início do mês subsequente à prestação de serviço. Nos termos do Artigo 6º do Regulamento, a Taxa de Administração não poderá representar valor inferior a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês e, quando em virtude do Patrimônio Líquido do Fundo isto ocorrer, ainda assim será devida ao Administrador a Taxa de Administração mensal mínima. A Taxa de Performance será apurada de acordo com o resultado dos investimentos do Fundo, conforme as fórmulas a seguir estabelecidas. O pagamento da Taxa de Performance somente ocorrerá caso esta seja maior que zero. Para os fins de apuração da Taxa de Performance, o Administrador deverá calcular, todo Dia Útil, desde o início das atividades do Fundo, o valor de Saldo(t), conforme fórmula abaixo: $$Saldo(t) = Saldo\ (t\text{-}1)*[1 + IGPM(t)]*(1+RM)-CA(t)+CI(t)$$ Onde: Saldo(t): Corresponde ao saldo de referência para cálculo da Taxa de Performance no Dia Útil ‘t’. Saldo (t-1): Corresponde ao saldo de referência apurado no Dia Útil imediatamente anterior (t-1). RM ou “Retorno Mínimo”: Corresponde à rentabilidade mínima calculada de forma *pro rata temporis* equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano, calculada para o período entre (t-1) e (t). CA (t): Corresponde ao montante de capital amortizado pelo Fundo no dia ‘t’, ou seja, o somatório de todos os recursos pagos e transferidos aos Cotistas no dia ‘t’, em moeda corrente nacional, sendo, tal transferência realizada a qualquer título, inclusive amortizações ou pagamento de haveres aos Cotistas. CI (t): Corresponde ao capital integralizado pelos Cotistas no Fundo no dia ‘t’. IGPM(t): Corresponde à variação apresentada pelo IGP-M/FGV, apurada de forma *pro rata temporis* no período havido entre (t-1) e (t). Uma vez apurado o Saldo(t), o valor da Taxa de Performance a ser paga pelo Fundo na data (t), correspondente a “TP(t)”, que será calculada para cada pagamento de amortização na data ‘t’, conforme fórmula: $$Se\ Saldo(t) \geq 0 \Rightarrow TP(t) = 0$$ $$Se\ Saldo\ (t) < 0\ e\ CA(t) + Saldo(t) \geq 0 \Rightarrow TP(t) = 20\% * [Saldo(t)]$$ $$Se\ Saldo(t)\ TP(t) = 20\%*CA(t)$$

	Caso o saldo disponível no Fundo não seja suficiente para o pagamento da Taxa de Performance, o Administrador poderá livremente vender qualquer dos Ativos ou resgatar aplicações em nome do Fundo para que seja realizado o pagamento correspondente. A Taxa de Performance será provisionada diariamente e paga dentro de até 2 (dois) Dias Úteis contados do pagamento de qualquer remuneração ao Cotista, seja a título de amortização de Cotas do Fundo ou por ocasião da liquidação do Fundo. Será igualmente devida a Taxa de Performance na hipótese de destituição, substituição ou renúncia do Administrador. Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas. Pelos serviços de escrituração, o Escriturador fará jus a remuneração de 0,040% ao ano considerando valor mínimo de R$ 3.117,65 (três mil e cento e dezessete reais e sessenta e cinco centavos). Adicionalmente à Taxa de Administração, pelos serviços de custódia, o Fundo pagará remuneração de 0,060% ao ano, considerando o valor mínimo de R$4.676,49 (quatro mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta e nove centavos). O Coordenador Líder prestará toda a assessoria operacional necessária à Oferta nos âmbitos da coordenação, estruturação e distribuição de Cotas do Fundo. Pela execução das atividades, o Coordenador Líder fará jus às seguintes comissões: **Comissão de Coordenação e Estruturação**: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, com recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, a título de coordenação e estruturação da Oferta, o valor correspondente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) calculado sobre o valor total de Cotas efetivamente subscrito e integralizado no âmbito da Oferta. Este valor será devido e pago em uma única parcela na Data de Liquidação das Cotas. **Comissão de Distribuição**: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, com recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, pelos serviços de distribuição das Cotas, o valor correspondente a 2% (dois por cento) calculado sobre o valor total de Cotas efetivamente subscrito e integralizado no âmbito da Oferta. Este valor será devido e pago em uma única parcela na Data de Liquidação das Cotas. **Comissionamento Mínimo**: Deverá ser observada a remuneração mínima no valor de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Este valor será devido e pago em uma única parcela na Data de Liquidação das Cotas. O Coordenador Contratado fará jus à seguinte remuneração, a ser arcada com recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária: **a)** 1,00% (um por cento), calculado sobre o valor total de Cotas de efetivamente subscrito e integralizado por Investidores Institucionais, exceto pessoas físicas, no âmbito da Oferta. Este valor será devido e pago em uma única parcela na Data de Liquidação das Cotas, a ser deduzida da Comissão de Distribuição; e **b)** 50% (cinquenta por cento) do valor da Comissão de Coordenação e Estruturação decorrente das Cotas que tenham sido subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo, por instituições que não tenham aderido à Oferta. As comissões dos Participantes Especiais serão reguladas por meio de termos de adesão ao Contrato de Distribuição e das Corretoras Consorciadas por meio da Carta Convite, sendo que as respectivas comissões de distribuição oferecidas pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais e às Corretoras Consorciadas já estão incluídas no percentual acima da Comissão de Coordenação e Estruturação.

	Todos os pagamentos devidos a título de remuneração às Instituições Participantes da Oferta deverão ser feitos em moeda corrente nacional, líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre os mesmos, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes.
Objeto:	O Fundo é um fundo de investimento imobiliário de títulos e valores mobiliários, de gestão ativa, e tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários mediante a aquisição de Ativos, de forma a obter diversificação de carteira e proporcionar aos Cotistas a obtenção de renda para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos e do aumento do valor patrimonial de suas Cotas.
Prazo do Fundo	O prazo de duração do Fundo é indeterminado.
Rentabilidade Alvo:	Em função da política de investimentos do Fundo, considerou-se que o investimento será realizado, preponderantemente, em CRI. Observadas as premissas do Estudo de Viabilidade, as alocações em CRI consideram uma rentabilidade real média de 9,32% (nove inteiros e trinta e dois centésimos por cento) ao ano. Para as compromissadas considerou-se um retorno de 90% (noventa por cento) do CDI. **A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA, SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU ISENÇÃO DE RISCOS COTISTAS.**
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas Ofertadas:	As Cotas de emissão do Fundo apresentam as seguintes características principais: (i) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural; (ii) serão de uma única classe e darão aos seus titulares idênticos direitos políticos; (iii) cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (iv) independentemente da emissão ou série, conferem aos seus titulares igual direitos patrimoniais e políticos; (v) aos Cotistas adimplentes com suas obrigações junto ao Fundo, é assegurado o Direito de Preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, contados da data de divulgação da oferta; (vi) na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu Direito de Preferência entre Cotistas e terceiros; (vii) as Cotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes; e (viii) de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e parágrafo 4º do artigo 11º do Regulamento, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas. O incorporador, construtor e sócio de um determinado empreendimento em que o Fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, subscrever ou adquirir no mercado até 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas desta emissão. Dado que o referido percentual máximo corresponde ao limite previsto na legislação tributária, a eventual participação de tais pessoas como Cotistas não terá consequências tributárias. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo. O Fundo deverá distribuir aos 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, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido, nos termos do Capítulo XI do Regulamento. As Cotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculado *pro rata temporis*, a partir da data de sua

	integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.
Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo e da Oferta:	Todos os anúncios e avisos a serem divulgados no âmbito da Oferta serão divulgados, com destaque, na página na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado, da CVM e da B3, de modo a garantir aos Investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas. Nesse sentido, todos os documentos relacionados à Oferta serão divulgados nos seguintes endereços eletrônicos: Administrador: **https://www.fator.com.br/administracao_recursos/produtos/fundos_estruturados/FII/fator_verita.html** Coordenador Líder: **https://www.btgpactual.com/investment-bank** (neste *website* clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2022", procurar pela Distribuição Pública de Cotas da Nona Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário, e então acessar "Prospecto Definitivo", após divulgado) Coordenador Contratado: **https://www.fator.com.br/administracao_recursos/produtos/fundos_estruturados/FII/fator_verita.html** CVM: **https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website*, clicar em "Fundos de Investimento" embaixo de "Principais Consultas", depois clicar em "Fundos Regulados", preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar "FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo documento desejado). B3: **http://www.b3.com.br** (neste *website*, clicar em "Home", depois 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 "FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII" e, então, procure pelo documento desejado).
Fatores de Risco:	**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 41 A 53 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**
Informações Adicionais:	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado, à B3 e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da Seção "Informações Relevantes" na página 97 deste Prospecto.

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira do Fundo, os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte *website*:

- **CVM:**

https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website,* clicar em "Fundos de Investimento" embaixo de "Principais Consultas", depois clicar em "Fundos Regulados", preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar "FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual").

- **Administrador:**

https://www.fator.com.br/administracao_recursos/produtos/fundos_estruturados/FII/fator_verita.html

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, sendo que o exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

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

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, estas serão inseridas conforme endereço indicado no parágrafo acima.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- Quantidade e Valores das Cotas
- Prazos de Distribuição
- Distribuição Parcial
- Direito de Preferência
- Direito aos Rendimentos das Cotas
- Alocação da Oferta, Forma e Prazos de Subscrição e Integralização
- Oferta Não Institucional
- Critério de Rateio da Oferta Não Institucional
- Oferta Institucional
- Critério de Colocação da Oferta Institucional
- Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional
- Negociação das Cotas
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta
- Público-alvo da Oferta
- Inadequação da Oferta a Investidores
- Taxa de Distribuição Primária
- Suspensão e Cancelamento da Oferta
- Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta
- Deliberação da Oferta
- Regime de Colocação
- Plano de Distribuição
- Cronograma Estimativo
- Destinação dos Recursos
- Contrato de Distribuição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

QUANTIDADE E VALORES DAS COTAS

A Oferta será composta por, inicialmente, até 5.317.383 (cinco milhões, trezentas e dezessete mil, trezentas e oitenta e três) Cotas, com valor unitário de R$ 93,91 (noventa e três reais e noventa e um centavos), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que este valor poderá, a critério do Gestor, ser alterado, podendo contar com um desconto de até 5% (cinco inteiros por cento), observado que o referido preço de emissão, caso atualizado, não poderá ser superior ao valor inicial de R$ 93,91 (noventa e três reais e noventa e um centavos), e de R$ R$ 96,82 (noventa e seis reais e oitenta e dois centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário, emitidas em uma única série, perfazendo o montante total de até, inicialmente, R$ 499.355.437,53 (quatrocentos e noventa e nove milhões, trezentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e sete reais e cinquenta e três centavos), sem considerar as Cotas Adicionais e a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário, e o Volume Mínimo da Oferta é de R$ 9.987.046,77 (nove milhões, novecentos e oitenta e sete mil, quarenta e seis reais e setenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor Nominal Unitário, através do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário, representado por 106.347 (cento e seis mil, trezentas e quarenta e sete) Cotas.

A presente Oferta será cancelada caso não sejam colocadas Cotas que atinjam o Volume Mínimo da Oferta.

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido de Cotas Adicionais em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.063.476 (um milhão, sessenta e três mil, quatrocentas e setenta e seis) cotas adicionais, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, a critério do Administrador.

A opção pela emissão das Cotas Adicionais acima referida poderá ser exercida, total ou parcialmente, durante o Prazo de Distribuição, nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas.

As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

PRAZOS DE DISTRIBUIÇÃO

A colocação e subscrição das Cotas somente terá início após (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (iii) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta e (iv) disponibilização do Prospecto para os Investidores.

O Prazo de Distribuição das Cotas objeto da Oferta é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Após a subscrição das Cotas, total ou parcialmente, a distribuição será encerrada e o Administrador deverá divulgar o Anúncio de Encerramento.

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Em razão da distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços, será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta após decorrido o Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá realizar, entre os Investidores subscritores das Cotas, o rateio dos recursos recebidos por força da integralização das Cotas e devolver tais recursos aos Investidores, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis corridos a contar do término do Prazo de Distribuição.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

É assegurado aos Cotistas do Fundo que sejam titulares de Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações, o exercício do Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, no Período de Direito de Preferência, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas Direito de Preferência, nos termos do Regulamento.

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

Os Cotistas ou os terceiros cessionários poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Direito de Preferência, observado que (a) até 25 de outubro de 2022 (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder ou o Coordenador Contratado, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 28 de outubro de 2022 (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder ou o Coordenador Contratado, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via do Pedido de Subscrição assinado ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir do dia 17 de outubro de 2022 (inclusive) e até o dia 25 de outubro de 2022 (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir do dia 17 de outubro de 2022 (inclusive) e até o dia 28 de outubro de 2022 (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os procedimentos operacionais do Escriturador.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (a) deverão indicar a quantidade de Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Montante Mínimo de Investimento; e (b) poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e deste Prospecto.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Na ocasião de subscrição e integralização das Cotas, será devida, pelo Cotista, a Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o preço de emissão da Cota.

Encerrado o Período de Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) do Coordenador Contratado; (d) da B3; e (e) da CVM, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão disponibilizadas para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Direito de Preferência, o Cotista ou terceiro cessionário que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas 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 em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizado nos termos da legislação em vigor, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizado nos termos da legislação em vigor calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA CESSÃO OU MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA.

DIREITO AOS RENDIMENTOS DAS COTAS

As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação das Cotas, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

Para fins de registro e cálculo junto ao Administrador e à B3 dos rendimentos *pro rata temporis* das Cotas liquidadas, as Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta terão um código ISIN diferenciado até que se paguem os rendimentos *pro rata temporis* e as Cotas das emissões anteriores do Fundo e as da presente emissão passem a ter os mesmos rendimentos.

ALOCAÇÃO DA OFERTA, FORMA E PRAZOS DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

A Oferta será destinada aos Investidores e a liquidação financeira dos Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição será feita de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

No âmbito da Oferta, deverá ser observado o Montante Mínimo de Investimento por Investidor, exceção feita aos casos de excesso de demanda e consequente rateio das Cotas entre os Investidores, bem como caso o Investidor condicione sua adesão, nos termos do respectivo Pedido de Subscrição e Boletins de Subscrição, a que haja distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, de forma que implementando-se a condição prevista, receberá quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídos e o número de Cotas originalmente ofertados, conforme previsto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, situações em que será possível a subscrição de Cotas abaixo do Montante Mínimo de Investimento. O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para os Cotistas que vierem a exercer o Direito de Preferência e para a negociação das Cotas no mercado secundário, observado o quanto disposto no Contrato de Distribuição.

Caso, por qualquer motivo, na Data de Liquidação das Cotas, ocorra alguma falha ou indisponibilidade operacional na B3 na Data de Liquidação dos Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição, todos os Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição, sejam de pessoas físicas ou jurídicas, serão liquidados diretamente junto ao Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados, sendo as Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica de recursos para a conta corrente de titularidade do Fundo.

No âmbito da Oferta, nos respectivos prazos indicados no cronograma indicativo da Oferta, o Investidor interessado em investir nas Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, formalizará a sua ordem de investimento no Fundo junto às Instituições Participantes da Oferta por meio da celebração de Pedidos de Subscrição ou de Boletim de Subscrição, conforme o caso, observado o Montante Mínimo de Investimento e o Direito de Preferência, nos prazos indicados no cronograma da Oferta.

Não obstante o acima disposto, os Investidores Institucionais somente poderão formalizar os respectivos Pedidos de Subscrição e/ou Boletins de Subscrição junto ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes da Oferta devidamente contratadas para distribuição de Cotas, na forma de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Caso haja excesso de demanda, e desde que não subscritas todas as Cotas durante o Período de Direito de Preferência, será realizado o rateio das Cotas entre os Investidores que apresentaram Pedidos de Subscrição, nos termos previstos nos itens “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional” e “Critério de Colocação da Oferta Institucional” desta Seção “Características da Oferta”.

Na hipótese da necessidade de rateio devido a excesso de demanda ou caso o Investidor condicione sua adesão, nos termos do respectivo Pedido de Subscrição e dos Boletins de Subscrição, a que haja distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, os Pedidos de Subscrição e os Boletins de Subscrição poderão ser atendidos em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento, de forma que, implementando-se a condição prevista, receberá quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídos e o número de Cotas originalmente ofertados, conforme previsto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03.

Caso haja demanda superior em um 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas, será vedada a participação de Pessoas Vinculadas no rateio das Cotas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, e seus Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição serão automaticamente cancelados.

Na hipótese de, durante o Período de Direito de Preferência e/ou o Prazo de Distribuição, haver adesão de Investidores em volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada antecipadamente, caso em que o Coordenador Líder divulgará ao mercado as novas datas de liquidação da Oferta, após a qual será divulgado o Anúncio de Encerramento.

Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor terá a faculdade, no ato da aceitação à Oferta, quando da assinatura do Pedido de Subscrição e do Boletim de Subscrição, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento conforme o caso, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição: (i) do Volume Total da Oferta ou; (ii) de quantidade maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (ii) anterior, deverá indicar o desejo de adquirir: (1) o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou (2) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1).

Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor.

Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.

A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização.

O Boletim de Subscrição poderá ser firmado pelo Investidor mediante sua assinatura em via física do documento junto às Instituições Participantes da Oferta ou eletronicamente, mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do documento.

O Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito. A não observância às condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição constituirá o subscritor em mora, de pleno direito, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas, sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os critérios de rateio acima descritos, junto à Instituição Participante da Oferta com a qual efetuou seu Pedido de Subscrição e/ou formalizou o Boletim de Subscrição, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por fac-símile, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta (i) da quantidade de Cotas a eles alocadas, (ii) do Valor Nominal Unitário, e (iii) do valor total a ser pago para subscrição das Cotas.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação vigente.

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.

As Cotas objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

É permitida a consulta a potencial Investidores, pelo Coordenador Líder, para apurar a viabilidade do Fundo ou o interesse da Oferta, observado o disposto no artigo 43 da Instrução CVM nº 400/03.

No ato de subscrição das Cotas, as Instituições Participantes da Oferta deverão entregar ao subscritor exemplares do Regulamento e do Prospecto.

OFERTA NÃO INSTITUCIONAL

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, durante o Período de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observado o Montante Mínimo de Investimento), 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 Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Observado o Direito de Preferência, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, 2.658.691 (dois milhões, seiscentas e cinquenta e oito mil, seiscentas e noventa e uma) Cotas, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Volume Total da Oferta, considerando também as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas, sem que seja tratada como modificação da Oferta.

Os Pedidos de Subscrição que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Subscrição, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

a) durante o Período de Subscrição, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta realizará a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta.

b) tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição: (i) do Volume Total da Oferta ou; (ii) de quantidade maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (ii) anterior, deverá indicar o desejo de adquirir: (1) o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou (2) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1).

   Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor.

   Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.

c) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, incluindo o valor da Taxa de Distribuição Primária e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea abaixo limitado ao valor do Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo).

d) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação.

e) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Subscrição e o Valor Nominal Unitário, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas acima e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

f) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais devem indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado.

CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas remanescentes após o Direito de Preferência (sem considerar das Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio proporcional ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição, e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de 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 Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e ao Montante Mínimo de Investimento, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de 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 Subscrição.

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.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

OFERTA INSTITUCIONAL

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

a) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder ou ao Coordenador Contratado, durante o Período de Subscrição, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Montante Mínimo de Investimento.

b) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, nos termos do descrito no item “Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” desta seção, na página 31 deste Prospecto.

c) tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição: (i) do Volume Total da Oferta ou; (ii) de quantidade maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que

o Volume Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (ii) anterior, deverá indicar o desejo de adquirir: (1) o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou (2) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1).

Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor.

Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.

d) 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 sua intenção de investimento.

e) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Investidores Institucionais serão informados, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o respectivo valor do investimento, incluindo o valor da Taxa de Distribuição Primária.

f) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

g) as ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto no item “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” da seção “Características da Oferta”, na página 32 deste Prospecto.

CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência e 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 e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

DISPOSIÇÕES COMUNS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA INSTITUCIONAL

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Direito de Preferência, e o Investidor que subscrever a Cota durante o Período de Subscrição receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor não fará jus a qualquer rendimento ou correção monetária até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao Volume Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS REMANESCENTES APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3. Somente depois de integralizadas as Cotas, encerrada a presente Oferta e obtida a autorização pela B3 para início da negociação das Cotas, as Cotas poderão ser negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, a partir da data a ser informada pelo Administrador aos Cotistas.

É vedada a negociação das Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da B3.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

O Administrador poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Além disso, o Administrador poderá modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, conforme o disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03. Após a publicação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada, e que tiverem conhecimento das novas condições.

Além da publicação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03, torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas, sem qualquer dedução dos valores inicialmente investidos, incluindo os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período.

PÚBLICO-ALVO DA OFERTA

A Oferta terá como público-alvo os Investidores, conforme definido neste Prospecto, vedada a colocação para clubes de investimento.

Não haverá limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer Investidor, desde que observado o Montante Mínimo de Investimento. Caso o Investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Distribuição, ou na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda, o Pedido de Subscrição e os Boletins de Subscrição, conforme o caso, poderão ser atendidos em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.

Não será cobrada taxa de ingresso dos Cotistas do Fundo, devendo o Investidor interessado em adquirir as Cotas objeto da Oferta, inclusive no âmbito do Exercício do Direito de Preferência, arcar com os valores referentes ao Valor Nominal Unitário da Cota e a Taxa de Distribuição Primária por Cota subscrita.

INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" nas páginas 41 a 53 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Adicionalmente, o investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os Investidores que pretendem adquirir as cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das cotas e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA

Observado os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Cotistas e pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a Taxa de Distribuição Primária, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Cotas na CVM e na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso e (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Volume Total da Oferta.

Caso, após a Data de Liquidação das Cotas, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item (i) acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo, em benefício dos Cotistas.

Na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Cotistas e pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Cotas, da Taxa de Distribuição Primária, serão direcionados prioritariamente para o pagamento dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, incluindo a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, e os recursos eventualmente remanescentes serão destinados ao pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, observado que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento de referidas despesas fixas, tais custos serão arcadas pelo Fundo.

Caso a Oferta não venha a lograr êxito, tanto as despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Fundo, exceto no que tange a remuneração do Coordenador Contratado, hipótese na qual restará prejudicada.

Para maiores informações acerca dos custos de distribuição, vide item "Demonstrativo dos Custos da Distribuição" da Seção "Dos Custos de Distribuição", na página 75 deste Prospecto.

SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03, 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 nº 400/03 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após 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.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta serão informados aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM nº 400/03, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

Todos os anúncios e avisos a serem divulgados no âmbito da Oferta serão divulgados, com destaque, na página na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado, da CVM e da B3, de modo a garantir aos Investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.

Nesse sentido, todos os documentos relacionados à Oferta serão divulgados nos seguintes endereços eletrônicos:

Administrador:
https://www.fator.com.br/administracao_recursos/produtos/fundos_estruturados/FII/fator_verita.html

Coordenador Líder**: https://www.btgpactual.com/investment-bank** (neste *website* clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2022", procurar pela Distribuição Pública de Cotas da Nona Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário, e então acessar "Prospecto Definitivo", após divulgado).

Coordenador Contratado:
https://www.fator.com.br/administracao_recursos/produtos/fundos_estruturados/FII/fator_verita.html

CVM: **https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website*, clicar em "Fundos de Investimento" embaixo de "Principais Consultas", depois clicar em "Fundos Regulados", preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar "FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo documento desejado).

B3: **http://www.b3.com.br** (neste *website*, clicar em "Home", depois 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 "FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII" e, então, procure pelo documento desejado").

Após o encerramento da Oferta, todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão disponibilizados no endereço físico do Administrador, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e no *website*:
https://www.fator.com.br/administracao_recursos/produtos/fundos_estruturados/FII/fator_verita.html

DELIBERAÇÃO DA OFERTA

A realização da Oferta foi aprovada por meio de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 15 de agosto de 2022.

REGIME DE COLOCAÇÃO

As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, em regime de melhores esforços de colocação.

PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a Oferta no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, e deverão assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplares deste Prospecto e do Regulamento, seja por via física ou eletrônica, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta deverão, ainda, na execução das atividades de distribuição, (a) recomendar aos Investidores a leitura cuidadosa dos termos e condições estipulados no Regulamento, neste Prospecto e no Boletim de Subscrição, especialmente dos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e a seção que trata dos "Fatores de Risco"; e (b) informar os Investidores, antes da apresentação dos Boletins de Subscrição, sobre a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação da Oferta.

Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, ocorrerá a disponibilização deste Prospecto aos Investidores e a divulgação do Anúncio de Início.

A distribuição das Cotas observará ainda as seguintes condições:

(i) no âmbito da Oferta, observado o Período de Direito de Preferência, o Investidor que se interessou em investir nas Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, conforme definidas a seguir, deverá formalizar a sua ordem de investimento no Fundo junto às Instituições Participantes da Oferta, por meio da celebração dos Pedidos de Subscrição, que consistem em promessa firme e vinculante de subscrição de Cotas ou de documento que formaliza a subscrição e compromisso de integralização das Cotas da Oferta pelos Investidores, nos prazos indicados no cronograma da Oferta, observado o Montante Mínimo de Investimento. Tais pedidos de subscrição e/ou boletins de subscrição, conforme o caso, serão irrevogáveis e irretratáveis.

(ii) as Pessoas Vinculadas terão seus pedidos cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

(iii) tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, quando da assinatura do Pedido de Subscrição ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição: (i) do Volume Total da Oferta ou; (ii) de quantidade maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (ii) anterior, deverá indicar o desejo de adquirir: (1) o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou (2) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta, sendo que, nesta hipótese, o Pedido de Subscrição e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1).

(iv) em caso de modificação relevante das condições da Oferta que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Subscrição após o início da Oferta, sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Subscrição à Instituição Participante da Oferta com a qual celebrou o respectivo Pedido de Subscrição (por meio de mensagem eletrônica, fax, ou correspondência enviada ao endereço da referida Instituição Participantes da Oferta informado no Pedido de Subscrição) até as 16h00 do 5° (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto, caso em que a referida Instituição Participante da Oferta cancelará o respectivo Pedido de Subscrição. Caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Subscrição até a data e horário acima mencionados, deverá subscrever as Cotas.

Adicionalmente, a distribuição das Cotas será realizada na forma e condições seguintes:

(i) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação deste Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (d) a disponibilização do Prospecto aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03;

(ii) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto da Oferta aos Investidores, serão realizadas apresentações para potenciais investidores pelo Coordenador Líder (*roadshow* e/ou *one-on-ones*);

(iii) nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, os materiais publicitários que eventualmente sejam utilizados no âmbito da Oferta não serão objeto de aprovação prévia pela CVM e serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização e, nos termos do parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM previamente à sua utilização;

(iv) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Montante Mínimo de Investimento;

(v) após o término do Período de Direito de Preferência, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores;

(vi) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento de Cotas, cujo montante de Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência;

(vii) durante o Período de Subscrição, o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, o Coordenador Contratado, aos Participantes Especiais ou às Corretoras Consorciadas, observado o Montante Mínimo de Investimento e o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Montante Mínimo de Investimento;

(viii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;

(ix) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;

(x) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o boletim de subscrição, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;

(xi) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como do Plano de Distribuição;

(xii) 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 nº 400/03;

(xiii) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03 e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual realizou seu Pedido de Subscrição ou formalizou o Boletim de Subscrição, conforme o caso, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação; e

(xiv) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Subscrição ou formalizou o Boletim de Subscrição, conforme o caso, comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta. A Oferta não poderá ser revogada a exclusivo critério do ofertante, de modo que, na hipótese de resilição do Contrato de Distribuição, deverá o pleito justificado ser submetido à apreciação prévia da CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta.

O Coordenador Líder da Oferta é o Banco BTG Pactual S.A., contratado pelo Fundo, nos termos do Contrato de Distribuição, para realizar a Oferta.

Adicionalmente, poderão ser contratadas instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro para a realização da distribuição das Cotas, conforme o plano de distribuição acima descrito, em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03, devendo enviar ao Coordenador Líder o montante total efetivamente distribuído.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta no endereço eletrônica das Instituições Participantes da Oferta.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem	Evento	Data Prevista [1] [2]
1.	• Protocolo do pedido de registro da Oferta junto à CVM • Protocolo do pedido de admissão das Cotas à negociação junto à B3	06/09/2022
2.	• Concessão do registro da Oferta pela CVM • Divulgação do Anúncio de Início • Disponibilização do Prospecto • Início das Apresentações para Potenciais Investidores (Roadshow)	07/10/2022
3.	• Data de corte para o exercício do Direito de Preferência	13/10/2022
4.	• Início do Período de Direito de Preferência e de negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	17/10/2022
5.	• Data limite para divulgação do Fato Relevante de Atualização de Valor Nominal Unitário	21/10/2022
6.	• Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	25/10/2022
7.	• Encerramento do Período de Direito de Preferência na B3	27/10/2022
8.	• Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador • Encerramento do Período de Direito de Preferência no Escriturador • Data de Liquidação do Direito de Preferência • Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, informando a quantidade de Cotas remanescentes, se aplicável, que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os demais Investidores • Início do Período de Subscrição	28/10/2022
09.	• Encerramento das Apresentações para Potenciais Investidores (*Roadshow*) • Encerramento do Período de Subscrição	10/11/2022
10.	• Realização do procedimento de alocação de ordens	11/11/2022
11.	• Data de Liquidação das Cotas	17/11/2022
12.	• Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	05/04/2023

(1) *Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos.*

(2) *Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder, da CVM ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03. Para mais informações, ver Seção "Características da Oferta", itens "Suspensão e Cancelamento da Oferta" e "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" nas páginas 33 e 32 deste Prospecto.*

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

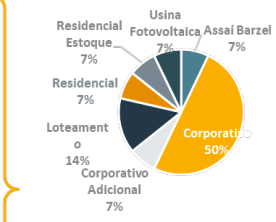
Os recursos da presente distribuição serão destinados à aquisição de Ativos, principalmente de CRI e aplicações financeiras, nos termos da Política de Investimentos. O Fundo, como regra geral, realizará investimentos imobiliários de médio e longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da rentabilidade dos Ativos que venha a adquirir, ficando, contudo, ressalvada a realização de investimentos de curto prazo, inclusive em Ativos ou em títulos e valores mobiliários de renda fixa, conforme Política de Investimentos. Os Ativos a serem adquiridos serão vinculados, ainda que sob a forma de garantia, a imóveis de uso residencial, comercial e industrial, prontos ou em construção, ou a locação ou a direitos reais ou obrigacionais relativos a imóveis, ainda que sob a forma de garantia, de uso residencial, ou industrial, prontos ou em construção.

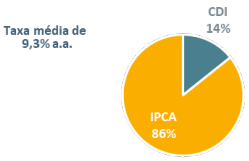
Os Ativos a serem adquiridos serão vinculados, ainda que sob a forma de garantia, a imóveis de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção, ou a locação ou a direitos reais ou obrigacionais relativos a imóveis, ainda que sob a forma de garantia, de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção, devendo respeitar os limites da política de investimento do Fundo estabelecidos no artigo 3º, parágrafo 1º do Regulamento.

A seguir estão listados os ativos que a gestão tem analisado e que poderão ser adquiridos utilizando-se os recursos da Nona Emissão ou com recursos existentes no caixa do Fundo. A listagem abaixo está diretamente ligada ao andamento de negociações que o Administrador e o Gestor vêm avaliando. Assim sendo, os valores constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade representam tão somente uma expectativa, não devendo servir como base para a tomada de decisão quanto à subscrição das cotas objeto da Nona Emissão.

Ativos atualmente em análise para aquisição durante e após a Oferta

Ativo	Risco	Index.	Tx.	Montante	Previsão de Liquidação
Assaí	Assaí Barzel	IPCA	6,75%	R$ 40.000.000,00	jun/22
CRI 1	Residencial Estoque	CDI	2,40%	R$ 40.000.000,00	set/22
CRI 2	Corporativo Adicional	IPCA	8,50%	R$ 15.000.000,00	out/22
CRI 3	Corporativo	IPCA	9,15%	R$ 40.000.000,00	out/22
CRI 4	Usina Fotovoltaica	IPCA	9,00%	R$ 40.000.000,00	mar/23
CRI 5	Corporativo	IPCA	9,00%	R$ 50.000.000,00	nov/22
CRI 6	Corporativo	IPCA	8,50%	R$ 50.000.000,00	nov/22
CRI 7	Residencial	IPCA	10,00%	R$ 45.000.000,00	dez/22
CRI 8	Loteamento	IPCA	10,00%	R$ 30.000.000,00	dez/22
CRI 9	Corporativo	CDI	5,80%	R$ 40.000.000,00	dez/22
CRI 10	Loteamento	IPCA	8,50%	R$ 16.000.000,00	dez/22
CRI 11	Corporativo	IPCA	9,00%	R$ 40.000.000,00	dez/22
CRI 12	Corporativo	IPCA	9,00%	R$ 40.000.000,00	dez/22
CRI 13	Corporativo	IPCA	8,75%	R$ 50.000.000,00	dez/22





Não obstante o exposto acima e no Estudo de Viabilidade, pode ser que os ativos listados na tabela abaixo não venham a ser adquiridos pelo Fundo, por diversos motivos, em especial a dinâmica de mercado que envolve a emissão dos ativos; sendo certo que não há, na presente data, qualquer proposta vinculante para aquisição de referidos ativos. Deve-se ressaltar que o Fundo não possui um ativo específico para a destinação dos recursos da Oferta e não há garantia de que o Administrador e o Gestor conseguirão destinar os recursos oriundos da Nona Emissão da forma prevista abaixo e no Estudo de Viabilidade, especialmente por depender da disponibilidade de tais ativos no mercado. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: **(i)** os potenciais ativos ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Nona Emissão; e **(ii)** 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Nona Emissão ainda não possuem destinação garantida.

Adicionalmente, ainda que o Volume Total da Oferta não seja captado, em razão da possibilidade de distribuição parcial, caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a qualquer momento, na forma prevista neste Prospecto. Nesta hipótese, o Fundo não disporá dos recursos inicialmente planejados para a aquisição de ativos, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, e, consequentemente, sua capacidade de diversificação da carteira poderá ser afetada negativamente.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTA SEÇÃO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Não há garantia de resultado ou isenção de risco ao investidor. As alocações e os ativos estão sujeitos a alterações, haja vista disponibilidade de acordo com as condições de mercado. Desta forma, alterações poderão ser feitas sem aviso prévio. As informações presentes neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade são baseadas em simulações, e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura completa deste Prospecto e do Regulamento, em especial a seção “Fatores de Risco” antes de investir seus recursos.

Para maiores informações sobre a Destinação dos Recursos, os Ativos que podem ser adquiridos pelo Fundo, bem como sobre a concentração da carteira do Fundo e sobre a Política de Investimento do Fundo e o risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos, vide o Estudo de Viabilidade constante do Anexo V a este Prospecto, bem como as Seções “Sumário do Fundo – Política de Investimentos”, na página 59 deste Prospecto, e “Fatores de Risco – Riscos de o Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos” na página 50 deste Prospecto.

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 Cotas, consistindo no agenciamento de investidores incluídos no Público Alvo da Oferta para aplicação de recursos no Fundo. As Cotas objeto da Oferta são distribuídas pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo pagará ao Coordenador Líder a seguinte remuneração:

Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, com recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, a título de coordenação e estruturação da Oferta, o valor correspondente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) calculado sobre o valor total de Cotas efetivamente subscrito e integralizado no âmbito da Oferta. Este valor será devido e pago em uma única parcela na Data de Liquidação das Cotas.

Comissão de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, com recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, pelos serviços de distribuição das Cotas, o valor correspondente a 2% (dois por cento) calculado sobre o valor total de Cotas efetivamente subscrito e integralizado no âmbito da Oferta. Este valor será devido e pago em uma única parcela na Data de Liquidação das Cotas.

Comissionamento Mínimo: Deverá ser observada a remuneração mínima no valor de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Este valor será devido e pago em uma única parcela na Data de Liquidação das Cotas.

O Coordenador Contratado fará jus à seguinte remuneração, a ser arcada com recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária: **a)** 1,00% (um por cento), calculado sobre o valor total de Cotas de efetivamente subscrito e integralizado por Investidores Institucionais, exceto pessoas físicas, no âmbito da Oferta. Este valor será devido e pago em uma única parcela na Data de Liquidação das Cotas, a ser deduzida da Comissão de Distribuição; e **b)** 50% (cinquenta por cento) do valor da Comissão de Coordenação e Estruturação decorrente das Cotas que tenham sido subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo, por instituições que não tenham aderido à Oferta.

As comissões dos Participantes Especiais serão reguladas por meio de termos de adesão ao Contrato de Distribuição e das Corretoras Consorciadas por meio da Carta Convite, sendo que as respectivas comissões de distribuição oferecidas pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais e às Corretoras Consorciadas já estão incluídas no percentual acima da Comissão de Coordenação e Estruturação.

Todos os pagamentos devidos a título de remuneração às Instituições Participantes da Oferta deverão ser feitos em moeda corrente nacional, líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre os mesmos, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes.

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços.

Uma vez atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. O Volume Total da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão das Cotas Adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14, da Instrução CVM nº 400/03. As Cotas subscritas durante o período de colocação serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação das Cotas.

Na hipótese de haver descumprimento, por quaisquer das Instituições Contratadas, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, na carta convite, no termo de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer 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 nº 400/03 e na Instrução CVM nº 472/08 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM nº 400/03, tal Instituição Contratada deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as intenções que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores, que com ele tenham realiz4ado ordens, sobre o referido cancelamento.

Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Pedido de Subscrição ou na ordem de investimento, conforme o caso.

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, na sede do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos endereços informados na seção “Informações Relevantes” constante da página 99 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. FATORES DE RISCO

- Fatores de Risco
- Riscos de Mercado
    - Fatores Macroeconômicos Relevantes
    - Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas
    - Riscos Institucionais
    - Riscos Relacionados à Pandemia do COVID-19
- Riscos Relacionados ao Fundo
    - Riscos Relacionados à Liquidez
    - Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo
    - Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos
    - Desempenho Passado
    - Revisão e/ou Atualização de Projeções
    - Risco de Concentração da Carteira do Fundo
    - Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo
    - Risco de Disponibilidade de Caixa
    - Risco Relativo à Concentração e Pulverização
    - Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo
    - Indisponibilidade de Negociação das Cotas no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta
    - Riscos Relacionados ao Investimento em Valores Mobiliários
- Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI
- Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos
- Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras
- Riscos do Setor Imobiliário
    - Risco de Desvalorização de Imóveis
    - Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários
    - Risco de Aumento dos Custos de Construção
    - Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento
    - Risco de Vacância
    - Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel de Imóveis
    - Risco de Sinistro
    - Risco de Desapropriação e Sinistro
    - Risco de Regularidade dos Imóveis
    - Risco de Despesas Extraordinárias
    - Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis
    - Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis
    - Riscos de Contingências Ambientais
- Risco Relativo à Concentração de Cotistas
- Riscos Relativos à Atividade Empresarial
- Risco Relativo às Novas Emissões
- Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

- Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento
- Riscos Relativos à Oferta
    - Risco Relacionado a Cessão do Direito de Preferência e a Diluição de Participação dos Atuais Cotistas
    - Riscos de o Fundo Não Captar a Totalidade Dos Recursos
    - Risco de Não Concretização da Oferta
    - Risco De Não Integralização Pelos Investidores
- Riscos Tributários
- Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas
- Risco de Conflito de Interesses Relacionado ao Estudo de Viabilidade
- Risco da Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor
- Risco Operacional
- Risco Jurídico
- Risco de Governança
- Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior
- Informações Contidas neste Prospecto

3. FATORES DE RISCO

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

FATORES DE RISCO

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

RISCOS DE MERCADO

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, 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 (i) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (ii) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os Ativos 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. Ademais, os imóveis e os direitos reais sobre os imóveis terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Imóveis e de direitos reais sobre os imóveis. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

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

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o

interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos Institucionais

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

Riscos Relacionados à Pandemia do COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde ("**OMS**") decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

No Brasil, a propagação do coronavírus (Covid-19), com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. A pandemia do Covid-19 trouxe impactos e reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento causou um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira.

Adicionalmente, a propagação do coronavírus resultou em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que, conjuntamente, exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade do Fundo de investir em Ativos, havendo até mesmo risco de não se atingir o Volume Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Riscos Relacionados à Liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas.

Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. 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.

Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

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, do Fundo, 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.

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 constante na página 167 deste Prospecto, 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 de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição das Cotas da Oferta para a aquisição dos Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que a eventual realização de outras emissões com colocações sucessivas visa permitir que o Fundo possa adquirir outros direitos creditórios. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos direitos creditórios vinculados a imóveis pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá deter um número limitado de direitos creditórios vinculados a imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo

O investimento em Cotas de um fundo de investimento imobiliário pode ser comparado, para determinados fins à uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de Disponibilidade de Caixa

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

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

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que 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. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, 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.

Indisponibilidade de Negociação das Cotas no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta

O início da negociação na B3 das novas Cotas objeto da Nona Emissão ocorrerá apenas em data subsequente à Data de Liquidação Financeira da Oferta, conforme previsto no item “Cronograma Estimativo da Oferta” na página 37 deste Prospecto. Adicionalmente, durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Direito de Preferência, e o Investidor que subscrever a Cota durante o Período de Subscrição receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Riscos Relacionados ao Investimento em Valores Mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos ativos imobiliários- em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

RISCOS RELATIVOS AO PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS ATIVOS

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

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ÀS COMPANHIAS SECURITIZADORAS

Os CRI 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.

RISCOS DO SETOR IMOBILIÁRIO

O Fundo, como regra geral, realizará investimentos em ativos vinculados ao mercado imobiliário, principalmente, em CRI, os quais estão sujeitos a diversos riscos como os a seguir indicados que, se concretizados, poderão afetar o valor e os rendimentos das Cotas.

Risco de Desvalorização de Imóveis

Na aplicação de recursos do Fundo em Ativos que estão vinculados a imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis vinculados a tais Ativos. A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo, direta ou indiretamente.

Adicionalmente, a desvalorização de um imóvel pode ser ocasionada por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião 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, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

Na aplicação de recursos do Fundo em Ativos que estão vinculados a imóveis, há a possibilidade de tais Ativos estarem vinculados a empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. Neste caso, ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, os Ativos vinculados a tais empreendimentos poderão ser afetados. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos a tais Ativos e, consequentemente ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Aumento dos Custos de Construção

Na aplicação de recursos do Fundo em Ativos que estão vinculados a imóveis, há a possibilidade de tais Ativos estarem vinculados a empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. A depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos empreendimentos imobiliários, os Ativos poderão reduzir sua rentabilidade em razão de eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, haverá aporte de recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, o Fundo e os Cotistas do Fundo terão que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários em razão da rentabilidade dos Ativos.

Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento

Na aplicação de recursos do Fundo em Ativos que estão vinculados a imóveis, dos quais estejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Ativos vinculados a imóveis. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos dos Ativos que estão vinculados a imóveis, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Vacância

Os imóveis que estejam vinculados aos Ativos poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis seja ativa e proba no desenvolvimento de suas atividades. Neste caso, os Ativos vinculados a tais imóveis poderão ser afetados com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio. Portanto, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis vinculados aos Ativos, pelo período que perdurar a vacância.

Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel de Imóveis

A variação de índices de inflação afeta a rentabilidade dos Ativos vinculados a imóveis e que tenham como fonte de remuneração principal o aluguel de imóveis, que possuem cláusulas de reajuste de valores periodicamente, variando para cada imóvel. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos, 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. Tal hipótese poderá afetar a rentabilidade dos Ativos que estão vinculados a imóveis.

Risco de Desapropriação e de Sinistro

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

Risco de Regularidade dos Imóveis

Os Ativos que estão vinculados a imóveis poderão investir em empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, estejam em fase de regularização. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Ativos que estejam vinculados a imóveis e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Despesas Extraordinárias

Os Ativos vinculados a imóveis poderão ter sua rentabilidade reduzida em razão de despesas extraordinárias relacionados a tais imóveis. Em consequência, o Fundo poderá ter sua rentabilidade reduzida, em relação a tais Ativos que estão vinculados a imóveis, em razão destes estarem sujeitos a despesas e custos decorrentes de ações judiciais, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas nas operações relacionadas a tais Ativos que estão vinculados a imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis

As estimativas de gastos com manutenção dos imóveis que integrem os Ativos que estão vinculados a imóveis geralmente são realizadas dentro de padrões usuais de mercado. Entretanto, variações podem ocorrer, sobretudo em função da diversidade das benfeitorias e acessões edificadas nos referidos imóveis e dos seus variados períodos de vida útil remanescentes.

Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos imóveis que integrantes dos Ativos que estão vinculados a imóveis poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Usualmente os imóveis são objeto de processo de auditoria legal nas operações relacionadas a Ativos que estão vinculados a imóveis, a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos imóveis os quais serão apresentados pelos proprietários dos referidos imóveis. Não obstante, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de operação relacionada aos Ativos que estão relacionados aos referidos imóveis, que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos Ativos que estão vinculados a imóveis e, consequente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Risco das Contingências Ambientais

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

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO DE COTISTAS

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

RISCOS RELATIVOS À ATIVIDADE EMPRESARIAL

É característica das locações, objeto de determinados Ativos do Fundo, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis aos quais estão vinculados os direitos creditórios objeto do Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações.

RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo 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.

RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DO CUSTODIANTE

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do Banco Central do Brasil, bem como serem descredenciados, destituídos poderão realizar 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 RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

RISCOS RELATIVOS À OFERTA

Risco Relacionado a Cessão do Direito de Preferência e a Diluição de Participação dos Atuais Cotistas

Nos termos do Regulamento do Fundo, há a possibilidade dos atuais Cotistas cederem seu direito de preferência entre os atuais Cotistas ou a terceiros, a seu exclusivo critério. Caso os atuais Cotistas realizem esta cessão, os cessionários, poderão exercer e serão titulares de direitos idênticos aos dos atuais Cotistas do Fundo, o que poderá causar desequilíbrio nas relações relacionadas à aquisição de novas cotas e diluição de participação dos atuais Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência.

Riscos de o Fundo Não Captar a Totalidade Dos Recursos

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Volume Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

Adicionalmente, na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Cotistas e pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Cotas, da Taxa de Distribuição Primária, serão direcionados prioritariamente para o pagamento dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, incluindo a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, e os recursos eventualmente remanescentes serão destinados ao pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, observado que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento de referidas despesas fixas, tais custos serão arcadas pelo Fundo.

Risco de Não Concretização Da Oferta

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e no item “Distribuição Parcial” na página 25 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Risco de Não Integralização pelos Investidores

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

RISCOS TRIBUTÁRIOS

a. Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente.

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei nº 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

b. Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas.

De acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado dispositivo legal estabelece ainda que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os FII, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

c. Condições para isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo indiretamente invista por meio da aquisição de Cotas de FII, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

Adicionalmente, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a Rentabilidade Esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

"**A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS.**"

d. Alteração da legislação tributária para modificar ou excluir benefícios tributários

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da legislação tributária mencionada acima, a legislação tributária sempre poderá ser alterada para modificar ou excluir os benefícios tributários que são ou que venham a ser concedidos ao Fundo e aos seus Cotistas.

e. CRI

Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

RISCOS DE ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO E/OU AOS COTISTAS

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

RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES RELACIONADO AO ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo V deste Prospecto foi elaborado pelo Gestor. Apesar de o Gestor possuir política específica de segregação de atividades (negócios), conforme descrito no item “Informações sobre as Partes, Relacionamento e Potenciais Conflitos de Interesse” nas páginas 87 a 91 deste Prospecto, é possível que haja falhas nesses procedimentos de segregação. Diante disso, há de ser considerada, pelos Investidores, a caracterização dessas situações de conflito de interesses, que podem afetar suas decisões de investimento.

RISCO DE ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE PELO GESTOR

No âmbito da emissão das Cotas, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade poderá ser elaborado pelo Gestor, que é sociedade do grupo do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. Ademais, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperadas, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

RISCO OPERACIONAL

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador, 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.

RISCO JURÍDICO

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

RISCO DE GOVERNANÇA

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 FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

RISCO DE OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos podem impactar as atividades do Fundo.

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua carteira do Fundo 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 Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO

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

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. SUMÁRIO DO FUNDO

- Base Legal
- Público-alvo do Fundo
- Patrimônio do Fundo
- Assembleia Geral de Cotistas
- Prazo e Objeto do Fundo
- Política de investimentos
- Amortização de Cotas do Fundo
- Liquidação
- Taxas e Encargos do Fundo
- Formador de Mercado
- Características das Cotas
- Novas Emissões de Cotas
- Política de Distribuição de Resultados
- Renúncia, Desenquadramento, Destituição e Descredenciamento do Administrador e do Gestor
- Responsabilidades e Vedações do Administrador
- Responsabilidades do Gestor
- Valor Histórico de Negociação das Cotas do Fundo
- Cinco Principais Fatores de Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. SUMÁRIO DO FUNDO

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO E NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR EM COTAS DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. LEIA-OS INTEGRAL E CUIDADOSAMENTE ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 41 A 53 DESTE PROSPECTO.

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08 e a oferta de cotas tem como base legal a Instrução CVM nº 400/03 e a Instrução CVM nº 472/08, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Público-Alvo do Fundo

O Fundo é destinado a investidores, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas quanto pessoas jurídicas e investidores institucionais.

Patrimônio do Fundo

Conforme descrito no Regulamento, poderão fazer parte do Patrimônio do Fundo os Ativos e os títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósito bancário, tudo de acordo com as normas editadas pela CVM.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (i) exame, anual, das contas relativas ao Fundo, deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador, bem como deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo; (ii) alteração do Regulamento do Fundo; (iii) destituição do Administrador e/ou eleição de seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial; (iv) autorização para a emissão de novas Cotas do Fundo, observado, no entanto, o disposto no Parágrafo 1º do Artigo 15 do Regulamento; (v) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo; (vi) dissolução e liquidação do Fundo; (vii) alteração da Taxa de Administração; (viii) 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, quando aplicável; (x) eleição e destituição do Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (xi) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e (xii) alteração do prazo de duração do Fundo. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) acima deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas, por meio da publicação de comunicação específica na página do Administrador na rede mundial de computadores ou por meio de comunicação escrita, enviada a cada Cotista para o endereço constante do Boletim de Subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, por via postal.

A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou dos Cotistas, observadas as disposições do Regulamento. A convocação por iniciativa dos Cotistas ou de seu representante será dirigida ao Administrador que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário. A convocação far-se-á mediante anúncio publicado na página do Administrador na rede mundial de computadores ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal a todos os Cotistas do Fundo, conforme endereço constante do respectivo Boletim de Subscrição ou, se alterado, de acordo com o informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita com antecedência de, no mínimo: (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas 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, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária. O pedido de que trata o

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

O percentual de que trata o parágrafo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o parágrafo acima incluem, no mínimo: (i) as demonstrações financeiras; (ii) o relatório do auditor independente; e (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08. As informações referidas no artigo 39, inciso VI, da Instrução CVM nº 472/08 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia Geral mencionada no parágrafo acima.

Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger Representantes de Cotistas, as informações de que trata o parágrafo acima incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 37 do Regulamento; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º do artigo 19 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do parágrafo acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes. Na contagem dos prazos fixados nos parágrafos anteriores, excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou da expedição da comunicação.

Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas não se realizar, ou na ausência de quórum necessário à deliberação de matéria incluída na Ordem do Dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias. Independentemente das formalidades previstas acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas. As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no artigo 29 do Regulamento.

As deliberações referentes exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (vii), (ix) e (xi) do artigo 22 do Regulamento dependem da aprovação da maioria de votos dos Cotistas presentes e 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. Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação da Assembleia Geral qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas não se realizar por ausência de quórum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) o Administrador; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (iii) empresas ligadas ao Administrador, incluindo 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. Não se aplica a vedação prevista acima: (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima; (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 com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme alterada, e o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento e a legislação e normativos vigentes. 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. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) acima.

O Administrador que receber a solicitação de que se trata acima 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. Nas hipóteses previstas acima, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

É vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o parágrafo 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 acima. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo. Além de observar os quóruns previstos no Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das Cotas do Fundo e da substituição do Administrador deverão atender às demais condições estabelecidas no Regulamento e na legislação em vigor. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo. No caso de renúncia do Administrador, cumprido o aviso prévio de 60 (sessenta) dias e atendidos os demais requisitos estabelecidos nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08, não tendo os Cotistas deliberado a escolha da substituta ou pela liquidação do Fundo, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do Fundo.

A critério do Administrador, o Fundo poderá, a qualquer tempo, amortizar parcialmente as suas Cotas, quando ocorrer a venda de Ativos. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda dos Ativos, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelos Ativos alienados. A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo. Referido anúncio de amortização parcial será realizado em qualquer dia de determinado mês, sempre levando em consideração que a realização da amortização parcial será implementada no último dia útil do mesmo mês em que houver o anúncio. Na data da implementação da amortização parcial o valor da cota do Fundo será reduzido do valor correspondente ao da amortização da cota. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. A amortização parcial será paga em até 30 (trinta) dias contados da data de sua implementação. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio amortização parcial.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Cotista (conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador), para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias ou excepcionalmente em prazo menor, desde que requerido pelo Administrador e com urgência justificada. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que o façam com até 1 (um) dia de antecedência à data prevista para realização da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da respectiva convocação.

Prazo e objeto do Fundo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que a dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio da Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas. O Fundo é um FII de títulos e valores mobiliários, de gestão ativa, e tem por objetivo a aquisição de CRI, LCI, LH, Cotas de FII, Cotas de FIDC, Cotas de FI RF e Debêntures.

Política de investimentos

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor, segundo a Política de Investimento, que busca proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento por ele realizado no Fundo. A administração do Fundo será realizada observando a seguinte Política de Investimento: (i) o Fundo, como regra geral, realizará investimentos imobiliários de médio e longo prazos, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da rentabilidade dos Ativos que venha a adquirir, ficando, contudo, ressalvada a realização de investimentos de curto prazo, inclusive em Ativos ou em títulos e valores mobiliários de renda fixa, para fins de liquidez e pagamento de despesas correntes do Fundo; e (ii) os Ativos a serem adquiridos serão vinculados a imóveis, de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção, ou locação ou direitos reais ou obrigacionais a eles relativos ainda que sob a forma de garantia, de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção.

O Fundo investirá nos Ativos, respeitando os limites abaixo estabelecidos: (i) o investimento em CRI poderá ocorrer quando estes forem emitidos em regime fiduciário com patrimônio separado e deverá observar qualquer dos seguintes limites: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota

atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a "A"; (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a "BBB"; (c) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir grau sênior de subordinação; (d) em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo for subordinado; (e) em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo não tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel, mas sim 100% (cem por cento) de coobrigação do originador ou cedente; ou (f) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando referido ativo tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel. Nos casos dos itens (c) a (f), o investimento poderá ser realizado independentemente da nota atribuída por agência classificadora de risco; (ii) o investimento em LCI poderá ocorrer: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a "A"; (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a "BBB"; ou (c) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando referido ativo tiver como garantia alienação fiduciária; (iii) o investimento em LH poderá ocorrer: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando a emissora de referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a "A"; ou (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando a emissora de referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a "BBB"; (iv) o investimento em cotas de FII não poderá exceder o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; (v) o investimento em cotas de FIDC poderá ocorrer em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo; (vi) o investimento em cotas de FI RF não poderá exceder o valor equivalente a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e (vii) o investimento em Debêntures não poderá exceder o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo e deverá observar qualquer dos seguintes limites: (a) em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a "A"; e (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a "BBB".

Além do investimento em Ativos, será observado o quanto segue: (i) o Fundo poderá manter investido em títulos e valores mobiliários, que não sejam Ativos, até 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido, para fins de atendimento das disponibilidades de caixa; (ii) as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósito bancário, tudo de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o disposto no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08; (iii) excepcionalmente, inclusive por ocasião de nova emissão de cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de Ativos, deverá permanecer aplicada em títulos e valores mobiliários de renda fixa pelo prazo fixado no parágrafo acima; e (iv) os recursos investidos em renda fixa serão resgatados para: a. pagamento da taxa de administração do Fundo; b. pagamento de custos administrativos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição de Ativos; e c. investimentos em Ativos.

O Fundo poderá ficar desenquadrado pelo período máximo de 720 (setecentos e vinte) dias consecutivos, se menor prazo não for fixado por normativos da CVM. 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 Regulamento.

Liquidação

Caberá à Assembleia Geral de Cotistas que deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotistas, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução ou liquidação. Adicionalmente, a liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pelo Administrador, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Taxas e encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador: (i) Taxa de Administração e Taxa de Performance; (ii) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (iii) taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do Fundo; (iv) despesas com expediente do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas e com a impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento; (v) despesas com a distribuição primária de Cotas; (vi) despesas com admissão de cotas à negociação no mercado de bolsa, se for o caso; (vii)

comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos mobiliários efetuadas em nome e benefício do Fundo; (viii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo; (ix) valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo Fundo, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas atribuições; (x) as despesas de qualquer natureza inerentes à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas; (xi) a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo; (xii) honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de Ativos para integrarem a carteira do Fundo, nos termos do artigo 47, alínea VIII da Instrução CVM nº 472/08; e (xiii) outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do Fundo, expressamente previstas no Regulamento ou autorizada pela Assembleia Geral de Cotistas, em especial as relativas aos Ativos, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do Fundo. Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do Fundo, devem correr por conta do Administrador. Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas, para que, em Assembleia Geral de Cotistas, realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

Formador de Mercado

O Administrador poderá, às suas expensas ou, se vier a ser permitido pela regulação, às expensas do Fundo, contratar formador de mercado.

Características das Cotas

As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis, nos termos do artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, e do artigo 9º, da Instrução CVM nº 472/08, e têm a forma nominativa e escritural. O Fundo manterá contrato com o Escriturador, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas, que emitirá extratos a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista. Os Cotistas deverão manter sempre os seus dados cadastrais atualizados junto ao Administrador. O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

O titular de Cotas do Fundo: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente a ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Observado o Montante Mínimo de Investimento, o qual não se aplica para os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira. Fica ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em Ativos 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, a tributação do Fundo será a mesma aplicável às pessoas jurídicas.

Novas Emissões de Cotas

Futuras emissões de novas Cotas do Fundo dependerão de deliberação dos Cotistas em sede de Assembleia Geral de Cotistas, observados os quóruns de instalação e aprovação previstos no Regulamento e na legislação em vigor. Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu Direito de Preferência entre os Cotistas ou a terceiros, conforme descrito no item "Direito de Preferência", na página 25 deste Prospecto. Adicionalmente, as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

As Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em Ativos desde que enquadrados na política de investimento do Fundo e, observada a legislação aplicável, admitida a celebração de compromisso de investimento estipulando prazos e condições para a integralização, bem como observado o previsto no artigo 11 da Instrução CVM nº 472/08.

Caso não seja subscrita a quantidade mínima, se houver, ou a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição se for o caso de publicação de anúncio de distribuição, os recursos financeiros do Fundo serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em ativos de renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes sobre tais aplicações.

Nas emissões de Cotas do Fundo em que seja permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o Cotista deixe de realizar a integralização na forma e prazos constantes do boletim de subscrição, tal cotista, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93: (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (a) juros de 1% (um por cento) ao mês; (b) multa de 10% (dez por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do Fundo na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas. O ora disposto será igualmente aplicável para os Cotistas que firmarem compromisso de investimento e não cumprirem, em tempo e forma, o estabelecido em referido compromisso.

Verificada a mora do Cotista poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, (i) promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento, conforme o caso, como título executivo, e/ou (ii) vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. Neste caso, o resultado apurado com a venda das Cotas do cotista inadimplente, reverterá ao Fundo. Se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado, na forma do inciso V do artigo 1.436 do Código Civil, a proceder a venda, a terceiros, das Cotas que tenham sido empenhadas ao Fundo, na forma do parágrafo abaixo. A venda aqui tratada poderá ser realizada até que seja atingido o montante do saldo em aberto a favor do Fundo.

O Administrador poderá, a qualquer tempo, com fundamento no artigo 368 e seguintes do Código Civil, realizar a compensação de eventual débito do cotista inadimplente perante o Fundo com crédito de distribuição de rendimento do Fundo a que faria jus referido Cotista. Para garantir a integralização das Cotas, os Cotistas: empenharão em favor do Fundo as Cotas subscritas e integralizadas, ficando o Administrador autorizado a proceder ao imediato bloqueio de tais Cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas. As Cotas empenhadas não poderão ser negociadas no mercado de bolsa, dado que apenas se admite a negociação em tal mercado de Cotas totalmente integralizadas e sem quaisquer ônus ou gravames.

Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista no Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil.

Política de distribuição de Resultados

A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social 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) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério do Administrador, distribuir aos Cotistas, até o dia 15 de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa, conforme determinado pelo Administrador e observado o disposto no Ofício/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014.

Os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no último dia útil do mês anterior. Em qualquer distribuição, será observado o conceito de lucro auferido abaixo definido no parágrafo abaixo. Para efeito de apuração do lucro auferido aplicar-se-á o disposto no Ofício/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Renúncia, desenquadramento, destituição e descredenciamento do Administrador

O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previsto na Instrução CVM nº 472/08, bem como na hipótese de sua dissolução, liquidação judicial, extrajudicial ou insolvência.

Na hipótese de renúncia do Administrador, ficará o renunciante obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após a sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até que a ata de Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos (a) seja devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos; e (b) seja averbada no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas acima referida, no prazo de 10 (dez) dias contado da sua renúncia.

Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira do Administrador, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham, pelo menos, 5% (cinco por cento) das Cotas, subscritas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas. No caso de descredenciamento do Administrador, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a

eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser procedida a averbação mencionada acima. Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contado da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do Fundo, caso exista, não constitui transferência de propriedade. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, caso existam.

Responsabilidades e vedações do Administrador

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do Regulamento, o Administrador está obrigado a: (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento; (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, conforme for o caso e sempre que possível, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos imóveis relacionados aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (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 quaisquer ônus reais. (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos Cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Regulamento. (iv) celebrar os negócios jurídicos a realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Colocação que podem ser arcadas pelo Fundo; (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo; (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (b) deste parágrafo até o término do procedimento; (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no Regulamento do Fundo; (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; (xi) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados.

Adicionalmente, o Administrador será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei ou da Instrução CVM nº 472/08. O Administrador não será responsabilizado nos casos de força maior ou caso fortuito, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas, e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, e outros similares.

Adicionalmente, o Administrador, seus administradores, empregados e prepostos não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionada com a defesa em tais processos. O acima disposto prevalecerá até o trânsito em julgado da competente decisão judicial definitiva. A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima abrangerá qualquer ônus de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo. A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima está condicionada a que o Administrador, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o Administrador desde logo autorizado a constituir ad referendum, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo: (i) receber depósito em sua conta corrente; (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade; (iii) conceder ou contrair empréstimos; (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo; (v) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo; (vi) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital; (vii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; (ix)sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral

de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, e entre o Fundo e os Cotistas mencionados no parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; (x) constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio líquido do Fundo, ficando permitida a aquisição, pelo Administrador, de Ativos sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao ingresso no patrimônio do Fundo; (xi) realizar operações em ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08 ou no Regulamento; (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados e autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de Direito de Preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado, ainda, ao Administrador: (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas ligadas ao Administrador, ficando aqui expressamente permitido ao Administrador adquirir, nos termos do Regulamento, em nome do Fundo, Ativos que tenham sido objeto de colocação ou distribuição pelo Administrador, sem que a remuneração que ele venha a receber nos termos ajustados com o emissor do Ativo seja considerada como vantagem ou benefício relacionado à atividade do Fundo; e (ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Responsabilidades do Gestor

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, estritamente no que tange à gestão dos Ativos, é de responsabilidade do Gestor: (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo de acordo com a Política de Investimento; (ii) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; (iii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções; e (iv) manter evidências do cumprimento dos requisitos e disposições do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros; (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, inclusive a participação em assembleias ou reuniões referentes aos Ativos; (v) adquirir, alienar e gerenciar os Ativos do Fundo, observada a Política de Investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do Fundo previstos no Regulamento e na legislação e regulamentação vigente; (vi) monitorar cada investimento realizado pelo Fundo; (vii) sugerir ao Administrador, conforme o caso, modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo; (vii) realizar a prospecção de Ativos; (viii) fornecer ao Administrador, caso solicitado, todos os documentos que amparam o investimento nos Ativos; (ix) elaborar as análises financeiras do Fundo, bem como realizar o controle de suas finanças; (x) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, quando aplicável, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados; (xi) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas; (xiii) representar o Fundo nas assembleias gerais relacionadas aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, tanto à época da convocação quanto da realização da respectiva assembleia, exceto em caso de conflito de interesses; (xiv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição; (xiv) encaminhar ao Administrador, tempestivamente e se for o caso, informações para inclusão nos informes periódicos descritos no artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

Valor Histórico de Negociação das Cotas do Fundo

As cotas do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 21 de março de 2011, sob o código "VRTA11". A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das cotas do Fundo para os períodos indicados.

Cotações Anuais - Últimos 5 Anos				Cotações Trimestrais - Últimos 2 Anos				Cotações Mensais - Últimos 6 Meses			
Valor de negociação por Cota (em R$)				Valor de negociação por Cota (em R$)				Valor de negociação por Cota (em R$)			
Data	**Mín.**	**Máx.**	**Méd.**	**Data**	**Mín.**	**Máx.**	**Méd.**	**Data**	**Mín.**	**Máx.**	**Méd.**
2021	98,50	116,82	107,66	**2ºT/22**	97,62	104,00	100,81	**ago/22**	93,20	95,49	94,34
2020	95,03	146,30	120,66	**1ºT/22**	101,57	107,40	104,48	**jul/22**	95,16	97,14	96,15
2019	116,91	155,26	136,08	**4ºT/21**	98,50	110,01	104,25	**jun/22**	97,62	99,40	98,51
2018	102,50	119,50	111,00	**3ºT/21**	105,50	112,98	109,24	**mai/22**	98,84	100,98	99,91
2017	105,16	129,90	117,53	**2ºT/21**	106,00	115,69	110,84	**abr/22**	101,50	104,00	102,75
				1ºT/21	113,02	116,82	114,92	**mar/22**	101,57	107,40	104,48
				4ºT/20	103,50	117,50	110,50				
				3ºT/20	103,06	112,01	107,53				

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

(2) Valor Médio: Média do Valor Máximo e do Valor Mínimo.

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

Cinco Principais Fatores de Riscos

Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição das Cotas da Oferta para a aquisição dos Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que a eventual realização de outras emissões com colocações sucessivas visa permitir que o Fundo possa adquirir outros direitos creditórios. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos direitos creditórios vinculados a imóveis pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá deter um número limitado de direitos creditórios vinculados a imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

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

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

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

Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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

Riscos Relacionados à Liquidez

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA

- Breve Histórico do Fator:
- Dados de Contato
    - Administrador
    - Gestor
    - Coordenador Líder
    - Coordenador Contratado
    - Custodiante e Escriturador
    - Auditor Independente

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA

DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Breve Histórico do Fator:

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

- **M&A:** Assessoria econômico-financeira durante todas as etapas das operações de fusões, aquisições, alienações e reestruturações societárias. Profundo conhecimento de empresas de *mid* e *small caps* de vários setores da indústria, infraestrutura e serviços.

- **Equity Capital Market – ECM (Renda Variável):** Assessoria às empresas na busca de investidores através do Mercado de Capitais, visando prover recursos para financiar investimentos ou proporcionar liquidez para seus acionistas. Vasta experiência na coordenação de todas as etapas necessárias para a realização de ofertas públicas iniciais de ações (IPO), oferta de títulos conversíveis e *follow-ons*.

- **Debt Capital Market – DCM (Renda Fixa):** Vasta experiência na coordenação de emissão de títulos e valores mobiliários de renda fixa, notadamente debêntures e cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDCs, que demandam expertise e soluções financeiras estruturadas, bem como produtos incentivados como CRAs, CRIs e debêntures de infraestrutura. Atua ainda como coordenador de ofertas de cotas de FII.

- **Tesouraria Proprietária:** Controle da liquidez do banco e precificação de ativos e derivativos, que permitem também a oferta de produtos como Certificado de Depósito Bancário (CDB) ou operações estruturadas de *hedge* para vários ativos financeiros.

- **Administração Fiduciária e Distribuição:** De fundos de investimento estruturados ou não.

Além da forte atuação no mercado de capitais, o Fator destaca-se pela atuação de suas empresas controladas:

FAR – Fator Administração de Recursos Ltda.:

- Constituída em 1997 com foco de atuação profissional na gestão ativa de fundos de investimento de alto valor agregado, construindo respeitada imagem de competência no mercado brasileiro, por meio de inovação e resultados consistentes em seu portfólio de fundos de investimento.

- Destacada gestora brasileira de Fundos de Ações, com foco em ativismo/governança corporativa, sendo a pioneira no lançamento de fundos de investimento desta estratégia;

- Bem-sucedido *track record*, com consistência de resultados;

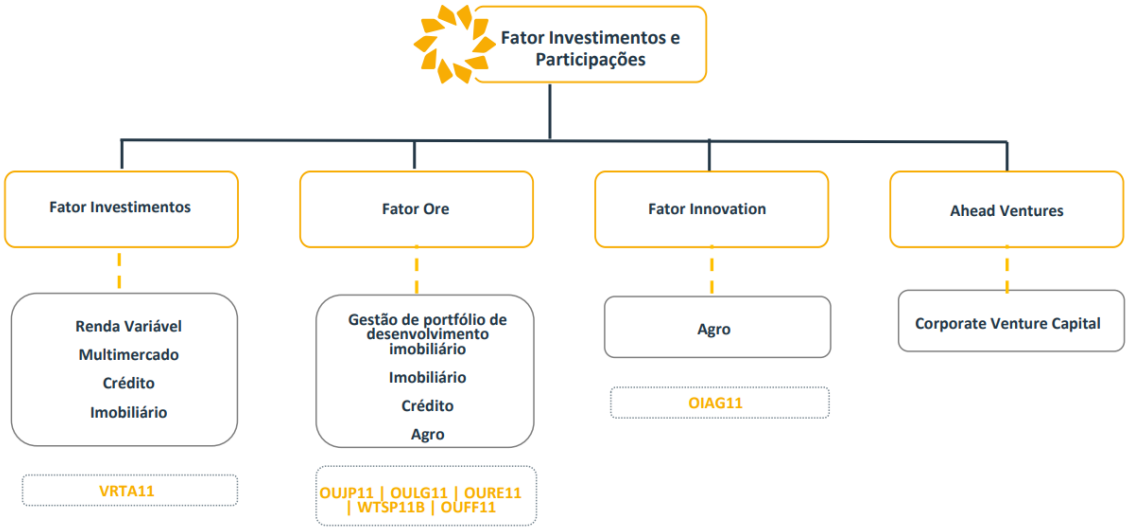
- Forte análise fundamentalista com foco na preservação do capital do investidor;

- Grade de produtos diversificada, voltada para diferentes perfis de risco e objetivos de rentabilidade; e

- Possui sob administração, fundos de ações, fundos multimercado, fundos de crédito, fundos de fundos e fundos imobiliários, com aproximadamente R$ 2,8 bilhões (dois bilhões e oitocentos milhões de reais) sob sua gestão.

A estrutura de controles corporativa é dedicada e independente, fortalecendo a governança no gerenciamento e supervisão de riscos:

Fonte: Fator



Fonte: Fator

Panorama Atual (agosto/22)

Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII

2011 Ano de lançamento	106.524 Número de Cotistas	R$ 94,00 Cota de Mercado	50,49% Giro 12M
R$ 93,91 Cota Patrimonial	15,15% CM 15,17% CP Rentabilidade 12M	R$ 2,55 milhões Volume Médio Diário 6M (Mar/22 a Ago/22)	

Fonte: B³ e Fator
*números atualizados até agosto de 2022

Fonte: Fator

Mini CV

Fernando Moreira: Diretor de Investimentos da FAR – Fator Administração de Recursos, ingressou no Fator em março de 2017. Trabalhou como gestor de fundos de investimentos no Itaú-Unibanco de 2005 a 2011 e no Santander entre 2011 e 2013. Também foi consultor financeiro com foco em infraestrutura na Galípolo Consultoria de 2013 a 2016, trabalhando em diversos projetos de Concessões e Parceiras Público-Privada, totalizando valores de investimento de mais de R$ 30 bilhões. Moreira é formado em Ciências Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica (PUC-SP), detém o Certificado Gestores ANBIMA (CGA/ 2011) e é credenciado pela CVM como Administrador de Carteira de Valores Mobiliários.

Rodrigo Possenti: Gestor de Fundos Imobiliários da FAR – Fator Administração de Recursos, ingressou no Fator em abril de 2019, onde atua gerindo fundos com foco no setor imobiliário. Rodrigo Possenti antes de ingressar no Fator, trabalhou por 9 anos como gerente comercial na Companhia Brasileira de Securitização (CIBRASEC), onde era responsável pela distribuição e originação de operações de CRI a mercado. Em sua trajetória profissional, Rodrigo também trabalhou nos bancos Citibank e Santander. Rodrigo é formado em Ciências Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP).

Dados de Contato

Administrador

BANCO FATOR S.A.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, São Paulo - SP
At.: Eduardo Chalub Marino
Telefone: (11) 3049-6215
E-mail: administracaofiduciaria@fator.com.br
Website: **www.fator.com.br**

Gestor

FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, São Paulo - SP
At.: Fernando de Abreu Sampaio Moreira
Telefone: (11) 3049-9478
E-mail: GestaoVerita@fator.com
Website: **www.fator.com.br**

Coordenador Líder

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo - SP
At.: Kaian Werkhaizer
Telefone: (11) 3383-2000
E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / OL-middle-IBD@btgpactual.com / OL-Legal-Ofertas@btgpactual.com
Website: **https://www.btgpactual.com/investment-bank**

Coordenador Contratado

BANCO FATOR S.A.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 0450-001, São Paulo - SP
At.: Lucas Buscarioli Stefanini | Gustavo Faria Curcio
Telefone: (11) 3049- 6015
E-mail: lstefanini@fator.com.br | distribuicaobanco@fator.com.br
Website: **www.fator.com.br**

Custodiante e Escriturador

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, São Paulo - SP
At.: Thiago C. Chaves
Telefone: (11) 3072-6169
E-mail: thiago.chaves@itau-unibanco.com.br
Website: **www.itau.com.br**

Auditor Independente

BAKER TILLY 4PARTNERS AUDITORES INDEPENDENTES S/S

Rua Castilho, nº 392, conjunto 42, Brooklin, CEP 04568-010, São Paulo - SP
At.: Leonardo Antoniazzi
Telefone: (11) 5102 2510
E-mail: leonardo.antoniazzi@bakertillysp.com.br
Website: **https://bakertillybr.com.br/**

6. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

- Demonstrativo dos Custos da Distribuição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Volume Total da Oferta, acrescido das Cotas Adicionais.

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R$) [1]	Custo Unitário por Cota (R$) [1]	% em relação ao Volume Total da Oferta	% em relação ao Valor Unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação [2]	4.793.811,75	0,75	0,80	25,01
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	512.011,99	0,08	0,09	2,67
Comissão de Distribuição [2]	11.984.529,37	1,88	2,00	62,52
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	1.280.029,98	0,20	0,21	6,68
Taxa de registro da Oferta na CVM	185.338,43	0,03	0,03	0,97
Roadshow, Marketing, Impressões de Material Publicitário [3]	10.000,00	0,00	0,00	0,05
Assessoria Jurídica [2]	140.400,14	0,02	0,02	0,73
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	13.386,30	0,00	0,00	0,07
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa) e Taxa de Distribuição Padrão (variável)	249.888,22	0,04	0,04	1,30
Total de Custos	**19.169.396,19**	**3,00**	**3,20**	**100**

(1) *Valores com arredondamento de casas decimais.*

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

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

Os custos da distribuição primária das Cotas serão arcados por meio da Taxa de Distribuição Primária, sendo que caso após a Data de Liquidação das Cotas, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item (i) acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo, em benefício dos Cotistas.

Na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Cotistas e pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Cotas, da Taxa de Distribuição Primária, serão direcionados prioritariamente para o pagamento dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, incluindo a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, e os recursos eventualmente remanescentes serão destinados ao pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, observado que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento de referidas despesas fixas, tais custos serão arcadas pelo Fundo.

Caso a Oferta não venha a lograr êxito, tanto as despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Fundo, exceto no que tange a remuneração do Coordenador Contratado, hipótese na qual restará prejudicada.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. TRIBUTAÇÃO

- Regras de Tributação do Fundo
- Tributação dos Investidores
- IOF/Títulos
- IOF/Câmbio
- Imposto de Renda
- Tributação aplicável ao Fundo
- IOF/Títulos
- Imposto de Renda
- Outras Considerações

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. TRIBUTAÇÃO

COM BASE NA LEGISLAÇÃO EM VIGOR NO BRASIL NA DATA DESTE PROSPECTO, ESTE ITEM TRAZ AS REGRAS GERAIS DE TRIBUTAÇÃO APLICÁVEIS AOS FUNDOS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E AOS TITULARES DE SUAS COTAS. ALGUNS TITULARES DE COTAS DO FUNDO PODEM ESTAR SUJEITOS À TRIBUTAÇÃO ESPECÍFICA, DEPENDENDO DE SUA QUALIFICAÇÃO OU LOCALIZAÇÃO. OS COTISTAS NÃO DEVEM CONSIDERAR UNICAMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PARA FINS DE AVALIAR O INVESTIMENTO NO FUNDO, DEVENDO CONSULTAR SEUS PRÓPRIOS ASSESSORES QUANTO À TRIBUTAÇÃO ESPECÍFICA QUE SOFRERÁ ENQUANTO COTISTA DO FUNDO.

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

Regras de Tributação do Fundo

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus próprios assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação dos Investidores

De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo, como regra geral, é a apresentada a seguir.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento). Todavia, a partir de 05 de junho de 2013, a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior, incluindo remessas de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto de Renda

Os fundos de investimento imobiliário devem distribuir a seus cotistas no mínimo 95% 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.

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

(i) Cotistas do Fundo Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de 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; e

(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.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL.

(ii) Cotistas do Fundo Residentes no Exterior: Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14 ("**Cotistas Qualificados**"), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ("**Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação**").

No caso de Cotistas Qualificados Não Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados, via de regra, à alíquota de 15% (quinze por cento). Todavia, os ganhos auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para mais informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

No caso de Cotistas Qualificados Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

Considera-se Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação 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), 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 Receita Federal do Brasil divulga lista exaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº. 1.037/10.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 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); (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.

Nos termos da Lei nº 11.033/04, estão isentos do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. A isenção prevista aplica-se às operações realizadas por pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, inclusive as realizadas por residentes ou domiciliados em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

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

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, nos termos do artigo 15 da Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte.

O imposto incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, acima mencionados, pago pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Outras Considerações

Sujeita-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 – "PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo, conforme destacado em "Fatores de Risco".

A tabela abaixo representa o resumo das informações tributárias descritas acima:

Dentro do veículo de investimento	Fundo Imobiliário[1]	Empresas
PIS/COFINS	0%	9,25% sobre receita
IR	0%	25% sobre lucro líquido
CSLL	0%	9% sobre lucro líquido
Rendimento em CRI, LCI	0%	15% a 22,5%[4]
Rendimento em cotas de FII	0%[2]	20%[4]
Outras aplicações financeiras	Aplica-se à mesma tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral[3]	15% a 22,5%[4]
Distribuição de resultado aos investidores		
Pessoa Física	0%[5]	0%
Pessoa Jurídica	20%[4]	0%
Fundos de investimento	0%[2]	0%
Ganho de capital na realização de venda da cota		
Pessoa Física	20%	15%
Pessoa Jurídica	20%[4]	34%
Fundos de investimento	0%[2]	0%

(1) O fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente, ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das quotas do fundo sujeita-se à tributação aplicável as pessoas jurídicas em geral.

(2) A isenção se aplica aos FII que invistam em cotas de FII que atendam aos requisitos da nota 5, abaixo.

(3) O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo FII por ocasião da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital.

(4) Os rendimentos e ganhos recebidos integram o lucro apurado pelas pessoas jurídicas, o qual está sujeito à alíquota total de 34%. O IRRF é tratado como antecipação.

(5) A isenção na fonte e na declaração de ajuste anual só se aplica aos rendimentos distribuídos pelos FII (i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) que possuam, no mínimo, 50 cotistas. A isenção não é aplicável ao cotista titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII. Caso os requisitos não sejam observados, os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas ficam sujeitos ao IRRF à alíquota de 20%

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco).

8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração
- Taxa de Performance
- Remuneração do Escriturador
- Taxa de Custódia
- Remuneração do Coordenador Líder e do Coordenador Contratado

8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, o Administrador faz jus, a título de Taxa de Administração, ao valor equivalente a 1,0% (um inteiro por cento) 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 pelo Fundo.

A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e será paga mensalmente pelo Fundo ao Administrador no início do mês subsequente à prestação de serviço.

Nos termos do Artigo 6º do Regulamento, a Taxa de Administração não poderá representar valor inferior a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês e, quando em virtude do Patrimônio Líquido do Fundo isto ocorrer, ainda assim será devida ao Administrador a Taxa de Administração mensal mínima.

TAXA DE PERFORMANCE

A Taxa de Performance será apurada de acordo com o resultado dos investimentos do Fundo, conforme as fórmulas a seguir estabelecidas. O pagamento da Taxa de Performance somente ocorrerá caso esta seja maior que zero.

Para os fins de apuração da Taxa de Performance, o Administrador deverá calcular, todo Dia Útil, desde o início das atividades do Fundo, o valor de Saldo(t), conforme fórmula abaixo:

$$Saldo(t) = Saldo\ (t-1)*[1 + IGPM(t)]*(1+RM)-CA(t)+CI(t)$$

Onde:

Saldo(t): Corresponde ao saldo de referência para cálculo da Taxa de Performance no Dia Útil ‘t’.

Saldo (t-1): Corresponde ao saldo de referência apurado no Dia Útil imediatamente anterior (t-1).

RM ou “Retorno Mínimo”: Corresponde à rentabilidade mínima calculada de forma *pro rata temporis* equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano, calculada para o período entre (t-1) e (t).

CA (t): Corresponde ao montante de capital amortizado pelo Fundo no dia ‘t’, ou seja, o somatório de todos os recursos pagos e transferidos aos Cotistas no dia ‘t’, em moeda corrente nacional, sendo, tal transferência realizada a qualquer título, inclusive amortizações ou pagamento de haveres aos Cotistas.

CI (t): Corresponde ao capital integralizado pelos Cotistas no Fundo no dia ‘t’.

IGPM(t): Corresponde à variação apresentada pelo IGP-M/FGV, apurada de forma *pro rata temporis* no período havido entre (t-1) e (t).

Uma vez apurado o Saldo(t), o valor da Taxa de Performance a ser paga pelo Fundo na data (t), correspondente a “TP(t)”, que será calculada para cada pagamento de amortização na data ‘t’, conforme fórmula:

$$Se\ Saldo(t) \geq 0 \Rightarrow TP(t) = 0$$

$$Se\ Saldo\ (t) < 0\ e\ CA(t) + Saldo(t) \geq 0 \Rightarrow TP(t) = 20\% * [Saldo(t)]$$

$$Se\ Saldo(t)\ TP(t) = 20\%*CA(t)$$

Caso o saldo disponível no Fundo não seja suficiente para o pagamento da Taxa de Performance, o Administrador poderá livremente vender qualquer dos Ativos ou resgatar aplicações em nome do Fundo para que seja realizado o pagamento correspondente.

A Taxa de Performance será provisionada diariamente e paga dentro de até 2 (dois) Dias Úteis contados do pagamento de qualquer remuneração ao Cotista, seja a título de amortização de Cotas do Fundo ou por ocasião da liquidação do Fundo. Será igualmente devida a Taxa de Performance na hipótese de destituição, substituição ou renúncia do Administrador. Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas.

REMUNERAÇÃO DO ESCRITURADOR

Pelos serviços de escrituração, o Escriturador fará jus a remuneração de 0,040% ao ano considerando valor mínimo de R$ 3.117,65 (três mil e cento e dezessete reais e sessenta e cinco centavos).

TAXA DE CUSTÓDIA

Adicionalmente à Taxa de Administração, pelos serviços de custódia, o Fundo pagará remuneração de 0,060% ao ano, considerando o valor mínimo de R$ 4.676,49 (quatro mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta e nove centavos).

REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER E DO COORDENADOR CONTRATADO

O Coordenador Líder prestará toda a assessoria operacional necessária à Oferta nos âmbitos da coordenação, estruturação e distribuição de Cotas do Fundo. Pela execução das atividades, o Coordenador Líder fará jus às seguintes comissões:

Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, com recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, a título de coordenação e estruturação da Oferta, o valor correspondente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) calculado sobre o valor total de Cotas efetivamente subscrito e integralizado no âmbito da Oferta. Este valor será devido e pago em uma única parcela na Data de Liquidação das Cotas.

Comissão de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, com recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, pelos serviços de distribuição das Cotas, o valor correspondente a 2% (dois por cento) calculado sobre o valor total de Cotas efetivamente subscrito e integralizado no âmbito da Oferta. Este valor será devido e pago em uma única parcela na Data de Liquidação das Cotas.

Comissionamento Mínimo: Deverá ser observada a remuneração mínima no valor de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Este valor será devido e pago em uma única parcela na Data de Liquidação das Cotas.

O Coordenador Contratado fará jus à seguinte remuneração, a ser arcada com recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária:

a) 1,00% (um por cento), calculado sobre o valor total de Cotas de efetivamente subscrito e integralizado por Investidores Institucionais, exceto pessoas físicas, no âmbito da Oferta. Este valor será devido e pago em uma única parcela na Data de Liquidação das Cotas, a ser deduzida da Comissão de Distribuição; e

b) 50% (cinquenta por cento) do valor da Comissão de Coordenação e Estruturação decorrente das Cotas que tenham sido subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo, por instituições que não tenham aderido à Oferta.

As comissões dos Participantes Especiais serão reguladas por meio de termos de adesão ao Contrato de Distribuição e das Corretoras Consorciadas por meio da Carta Convite, sendo que as respectivas comissões de distribuição oferecidas pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais e às Corretoras Consorciadas já estão incluídas no percentual acima da Comissão de Coordenação e Estruturação.

Todos os pagamentos devidos a título de remuneração às Instituições Participantes da Oferta deverão ser feitos em moeda corrente nacional, líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre os mesmos, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES, RELACIONAMENTO E POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE

- Informações sobre as Partes
- Relacionamento entre as Partes
- Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e a Oferta
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES, RELACIONAMENTO E POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Administrador

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, São Paulo - SP
At.: Eduardo Chalub Marino
Telefone: (11) 3049-6215
E-mail: administracaofiduciaria@fator.com.br
Website: **www.fator.com.br**

Gestor

FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, São Paulo - SP
At.: Fernando de Abreu Sampaio Moreira
Telefone: (11) 3049-9478
E-mail: GestaoVerita@fator.com
Website: **www.fator.com.br**

Coordenador Líder

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo - SP
At.: Kaian Werkhaizer
Telefone: (11) 3383-2000
E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / OL-middle-IBD@btgpactual.com / OL-Legal-Ofertas@btgpactual.com
Website: **https://www.btgpactual.com/investment-bank**

Coordenador Contratado

BANCO FATOR S.A.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 0450-001, São Paulo - SP
At.: Lucas Buscarioli Stefanini | Gustavo Faria Curcio
Telefone: (11) 3049- 6015
E-mail: lstefanini@fator.com.br | distribuicaobanco@fator.com.br
Website: **www.fator.com.br**

Custodiante e Escriturador

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, São Paulo - SP
At.: Thiago C. Chaves
Telefone: (11) 3072-6169
E-mail: thiago.chaves@itau-unibanco.com.br
Website: **www.itau.com.br**

Auditor Independente

BAKER TILLY 4PARTNERS AUDITORES INDEPENDENTES S/S

Rua Castilho, nº 392, conjunto 42, Brooklin, CEP 04568-010, São Paulo - SP
At.: Leonardo Antoniazzi
Telefone: (11) 5102-2510
E-mail: leonardo.antoniazzi@bakertillysp.com.br
Website: **https://bakertillybr.com.br/**

Assessor Legal

EICHENBERG, LOBATO, ABREU & ADVOGADOS ASSOCIADOS

Avenida das Nações Unidas, nº 12.399 / 102-A, Cidade Monções, CEP 04578-000, São Paulo - SP

At.: Mariana Trica

Telefone: (11) 3624-4634

E-mail: mariana.trica@elaadvogados.com.br

Website: **https://www.elaadvogados.com.br/**

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial com o Administrador, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades. O Administrador e o Coordenador Líder possuem acordos operacionais, referentes à execução e liquidação de ordens, bem como acordos de distribuição de cotas de fundos e ativos financeiros. Além do Contrato de Distribuição, do termo de adesão ao Contrato de Distribuição e do Contrato de Custódia, Controladoria e Escrituração, não há celebrado entre as partes qualquer contrato que envolva remunerações e obrigações entre as partes decorrentes do Fundo ou da Oferta, adicionais às previstas no Prospecto.

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA

Relacionamento do Administrador com o Gestor

O Administrador possui controle societário com do Gestor estando sob o controle comum do denominado “Grupo Fator”.

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

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

Na data deste Prospecto, não existem entre o Gestor e o Administrador, outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em Especial o Fator de Risco “Risco de conflito de interesse” na página 52 do Prospecto.

Relacionamento do Administrador e do Gestor com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem relacionamento comercial com o Coordenador Líder além daquele decorrente da prestação de serviços em razão da Oferta.

Sem prejuízo, o Administrador e/ou suas afiliadas poderão, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para quaisquer operações necessárias à condução de suas atividades, incluindo, dentre outras, administrar ou gerir fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelo Coordenador Líder, pela e/ou por suas afiliadas.

De igual modo, o Administrador e/ou suas afiliadas poderão, no futuro, contratar o Coordenador Líder, ou sociedades de seu conglomerado econômico para quaisquer operações necessárias à condução de suas atividades, incluindo, dentre outras, distribuições de cotas de fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por suas afiliadas, administrar ou gerir fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por suas afiliadas, realizar operações com derivativos, câmbio, assessoria financeira ou de intermediação nos mercados de bolsa de valores ou de balcão.

Relacionamento do Administrador e do Gestor com o Custodiante e Escriturador

Além da relação decorrente da contratação do Custodiante e Escriturador pelo Administrador para prestação de serviços de custódia qualificada dos ativos financeiros e outros títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, na data deste Prospecto, o Custodiante e Escriturador presta serviços de custódia e escrituração de ativos para a maioria dos fundos de investimento administrados pelo Administrador, o que atualmente corresponde a aproximadamente 25 (vinte e cinco) fundos de investimento.

O relacionamento entre o Administrador e o Custodiante e Escriturador tem sido mantido desde 1997, sendo certo que as prestações dos serviços referidos acima são reguladas por meio de contratos de prestação de serviços de custódia, controladoria e escrituração de fundo de investimento, celebrados entre o Administrador e o Custodiante e Escriturador. Como regra geral, tais contratos têm prazo de vigência até a liquidação integral das obrigações decorrentes dos serviços de custódia, controladoria e escrituração relacionados aos respectivos fundos de investimento.

Relacionamento do Administrador e do Gestor com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor possuem relacionamento comercial com o Auditor Independente.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder possui relacionamento comercial com o Custodiante/Escriturador.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder possui relacionamento comercial com o Auditor Independente.

POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na Seção “Relacionamento entre as Partes” na página 90 deste Prospecto, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses entre as partes.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas
- Remessa de Informações à CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

INFORMAÇÕES AOS COTISTAS

O Administrador divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais Investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo descritas nos artigos 39 e 41 da Instrução CVM nº 472/08, além de enviar a cada Cotista anualmente, diretamente ou através da instituição responsável pelo serviço de registro de cotas escriturais, o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda:

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

II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;

IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;

V. Até 8 (oito) dias após a sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

A divulgação das informações periódicas sobre o Fundo descritas nos artigos 39 e 41 da Instrução CVM nº 472/08 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 manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deverá, ainda, reentregar o formulário eletrônico previsto no item III, acima, na data de todo e qualquer eventual pedido de registro de distribuição pública de Cotas do Fundo.

Os documentos ou informações mencionados acima estarão disponíveis no endereço físico do Administrador, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, e no *website*: **https://www.fator.com.br/administracao_recursos/produtos/fundos_estruturados/FII/fator_verita.html.**

O Administrador deverá, ainda, enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as informações eventuais sobre o Fundo descritas nos artigos 39 e 41 da Instrução CVM nº 472/08, incluindo:

I. Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;

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 art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08, com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à referida Instrução, 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 de Cotistas;

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 nº 472/08.

REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referida no item *Informação aos Cotistas* acima, enviar as informações à CVM, bem como à B3, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

11. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. INFORMAÇÕES RELEVANTES

ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA

Esclarecimentos adicionais a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, à CVM e à B3, nos endereços a seguir indicados:

Administrador

BANCO FATOR S.A.

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

At.: Eduardo Chalub Marino

Telefone: (11) 3049-6215

E-mail: administracaofiduciaria@fator.com.br

Website: **www.fator.com.br**

Caminho no *website* para acesso direto para o Prospecto:
https://www.fator.com.br/administracao_recursos/produtos/fundos_estruturados/FII/fator_verita.html

Coordenador Líder

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo - SP

At.: Kaian Werkhaizer

Telefone: (11) 3383-2000

E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / OL-middle-IBD@btgpactual.com / OL-Legal-Ofertas@btgpactual.com

Website: **https://www.btgpactual.com/investment-bank**

Caminho no *website* para acesso direto para o Prospecto: **https://www.btgpactual.com/investment-bank.** Neste *website* clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2022", procurar pela Distribuição Pública de Cotas da Nona Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário, e então acessar "Prospecto Definitivo", após divulgado.

Coordenador Contratado

BANCO FATOR S.A.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 0450-001, São Paulo - SP

At.: Lucas Buscarioli Stefanini | Gustavo Faria Curcio

Telefone: (11) 3049- 6015

E-mail: lstefanini@fator.com.br | distribuicaobanco@fator.com.br

Website: **www.fator.com.br**

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ; e

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

Website: **https://www.gov.br/cvm/pt-br**

Caminho no *website* para acesso direto para o Prospecto: **https://www.gov.br/cvm/pt-br.** Neste *website*, clicar em "Fundos de Investimento" embaixo de "Principais Consultas", depois clicar em "Fundos Regulados", preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar "FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo documento desejado.

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, São Paulo - SP

Website: **http://www.b3.com.br**

Caminho no *website* para acesso direto para o Prospecto: **http://www.b3.com.br.** Neste *website*, clicar em "Home", depois 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 "FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII" e, então, procure pelo documento desejado.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Para obter esclarecimentos adicionais, contate o Administrador e o Coordenador Líder nos dados para contato abaixo identificados, que estarão aptos também a transmitir informações adicionais sobre este Fundo, assim como encaminhar críticas e sugestões.

Administrador

BANCO FATOR S.A.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, São Paulo - SP
At.: Eduardo Chalub Marino
Telefone: (11) 3049-6110
E-mail: fundosImobiliarios@fator.com.br
Website: **www.fator.com.br**

Coordenador Líder

BANCO BTG PACTUAL S.A

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo - SP
At.: Kaian Werkhaizer
Telefone: (11) 3383-2000
E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / OL-middle-IBD@btgpactual.com / OL-Legal-Ofertas@btgpactual.com
Website: **https://www.btgpactual.com/investment-bank**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATOR VERITÀ

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

ANEXO I ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

ANEXO II REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

ANEXO III DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

ANEXO IV DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

ANEXO V ESTUDO DE VIABILIDADE

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATOR VERITÀ

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

ANEXO I

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Bel. José Maria Siviero

Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro
Tel.: (0XX11) 3116-3070 - Email: 3rtd@3rtd.com.br - Site: www.3rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 9.093.893 de 28/09/2022

Certifico e dou fé que o documento eletrônico, contendo **3 (três) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 28/09/2022, protocolado sob nº 9.099.450, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **9.093.893** e averbado no registro nº 9.047.365 de 18/05/2020 no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:
EDUARDO CHALUB MARINO:17654681836(Padrão: ICP-Brasil)
FERNANDO DE ABREU SAMPAIO MOREIRA:30380411814(Padrão: ICP-Brasil)
GILBERTO TERUHIKO MORIAMA:25181272835(Padrão: ICP-Brasil)
CLAUDIANA CAVALCANTE PIVOTO:27685814889(Padrão: ICP-Brasil)
Adobe Sign a Document Cloud solution:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 28 de setembro de 2022

Assinado eletronicamente

Danilo Monteiro de Campos
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 12.921,73	R$ 3.672,50	R$ 2.513,61	R$ 680,09	R$ 886,84
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 620,24	R$ 270,83	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 21.565,84

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00201055671050113

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1131834TICA000049385FD22R

Página
000001/000003
Registro Nº
9.093.893
28/09/2022

Protocolo nº 9.099.450 de 28/09/2022 às 13:57:20h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.093.893** em **28/09/2022** e averbado no registro nº 9.047.365 de 18/05/2020 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 12.921,73	R$ 3.672,50	R$ 2.513,61	R$ 680,09	R$ 886,84	R$ 620,24	R$ 270,83	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 21.565,84

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 11.664.201/0001-00

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 15 DE AGOSTO DE 2022

I - DATA, HORA E LOCAL: Aos 15 dias do mês de agosto do ano de 2022, às 15:00 horas, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 387 – 5º andar e conjunto 62- Itaim Bibi- São Paulo/SP, assembleia do Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("**Fundo**"), administrado pelo Banco Fator S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 33.644.196/0001-06 ("**Administrador**").

II - CONVOCAÇÃO: Convocação disponibilizada na rede mundial de computadores nas páginas **(i)** do Administrador, **(ii)** da Comissão de Valores Imobiliários ("**CVM**"), e **(iii)** da B3 (conforme abaixo definido), em conformidade com os artigos 19 e 19-A da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("**Instrução CVM 472**") e com o artigo 24 do regulamento do Fundo ("**Regulamento**").

III - PRESENÇA: Presente cotista do Fundo ("**Cotistas**") titular de 1.585,00 das cotas emitidas pelo Fundo e a manifestação dos cotistas através do envio do Boletim de Voto à Distância totalizando a quantidade de 625.925 das cotas emitidas do Fundo, conforme registrado na Lista de Presença de Cotistas do Fundo, e representantes legais do Administrador (**"Administrador"**)e do gestor do Fundo, FAR - Fator Administração de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.861.016/0001-51 ("**Gestor**").

IV - COMPOSIÇÃO DA MESA: Eduardo Chalub Marino, presidente; e Claudiana Cavalcante Pivoto, secretária.

V - ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a:

1. aprovação da 9ª (nona) emissão ("9ª Emissão") de cotas do Fundo, em série única, ("Cotas"), as quais serão distribuídas por instituições intermediárias integrantes do sistemas de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Instrução da CVM n° 400, de 29 de dezembro de 2013, conforme alterada ("ICVM n°400"), da Instrução da CVM n° 472, de 31 e outubro de 2008, conforme alterada ("ICVM n°472") e dos demais normativos aplicáveis ("Oferta"), sendo que as Cotas objeto da 9ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), bem como das principais características da Oferta, conforme previsto no edital de convocação desta assembleia; e

Protocolo nº 9.099.450 de 28/09/2022 às 13:57:20h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.093.893** em **28/09/2022** e averbado no registro nº 9.047.365 de 18/05/2020 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 12.921,73	R$ 3.672,50	R$ 2.513,61	R$ 680,09	R$ 886,84	R$ 620,24	R$ 270,83	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 21.565,84

2. autorização ao Administrador para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

VI - DELIBERAÇÕES: Em conformidade com o artigo 20 da Instrução CVM 472, computando-se os votos proferidos pelos Cotistas presentes na Assembleia, bem como as manifestações de voto de Cotistas encaminhadas ao Administrador por via eletrônica, as quais estão arquivadas na sede do Administrador, as matérias colocadas em deliberação foram aprovadas, sem quaisquer restrições, por maioria de votos, contando-se um voto por cota, conforme abaixo:

A FAVOR	CONTRA	ABSTENÇÃO	RESULTADO
4,7710%	**0,0015%**	**0,0%**	**Aprovada**

1. Aprovada a 9ª Emissão com **4,7710%** das cotas emitidas do Fundo, correspondente a 627.510 cotas, em série e classe únicas, bem como a realização da Oferta e suas principais características, incluindo:

a) Montante Inicial da Oferta: o volume inicial da Oferta será de até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), sendo que o exato valor será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme abaixo definido), observado que a quantidade de Cotas da 9ª Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma estabelecida no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, equivalente a até 20% (vinte por cento);

b) Preço de Emissão: a determinação do preço unitário de emissão por Cota no âmbito da 9ª Emissão, o qual será definido com base no valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo, auferido pelo resultado da divisão do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas existentes (“Preço de Emissão”);

c) Taxa de Distribuição Primária: os custos decorrentes Oferta serão arcados pelos investidores que venham a adquirir as Cotas da 9ª Emissão, por meio do pagamento da taxa de distribuição no mercado primário;

d) Distribuição Parcial: será admitida a distribuição parcial das Cotas da 9ª Emissão, observado que o valor exato do montante mínimo da Oferta e da quantidade correspondente de cotas serão calculados a partir da fixação do Preço de Emissão;

Protocolo nº 9.099.450 de 28/09/2022 às 13:57:20h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.093.893** em **28/09/2022** e averbado no registro nº 9.047.365 de 18/05/2020 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 12.921,73	R$ 3.672,50	R$ 2.513,61	R$ 680,09	R$ 886,84	R$ 620,24	R$ 270,83	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 21.565,84

e) Período de Colocação: as Cotas da 9ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas dentro do prazo de até 6 (seis) meses a contar da data de envio do comunicado de início da Oferta à CVM, ou até a data de envio do comunicado de encerramento da Oferta à CVM, o que ocorrer primeiro, deverão ser canceladas; e

f) Direito de Preferência: É assegurado aos Cotistas detentores de Cotas no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente subscritas e integralizadas, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da presente Emissão, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas, durante o período do exercício do Direito de Preferência definido nos documentos da oferta ("Período do Exercício do Direito de Preferência"). Os Cotistas ou terceiros cessionários poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado o cronograma a ser disposto nos documentos da oferta.

O Administrador informa que ainda não foi definido o cronograma para as etapas da 9º Emissão de Cotas e essa informação será divulgada ao mercado tão logo seja estabelecida na documentação pertinente a 9º Emissão.

2. Aprovada a prática, pelo Administrador, de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes das deliberações acima, conforme proposta no edital de convocação desta assembleia.

VII - ENCERRAMENTO, LEITURA E LAVRATURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado e ninguém desejando manifestar-se, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata, que lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 15 de agosto de 2022.

EDUARDO CHALUB MARINO
Presidente
EDUARDO CHALUB MARINO:17654681836 Assinado de forma digital por EDUARDO CHALUB MARINO:17654681836 Dados: 2022.09.22 17:26:07 -03'00'

Claudiana Pivoto (22 de Setembro de 2022 17:08 ADT)
CLAUDIANA CAVALCANTE PIVOTO
Secretária
CLAUDIANA CAVALCANTE PIVOTO:27685814889 Assinado de forma digital por CLAUDIANA CAVALCANTE PIVOTO:27685814889 Dados: 2022.09.22 17:09:18 -03'00'

BANCO FATOR S.A.
Administrador do Fundo
GILBERTO TERUHIKO MORIAMA:25181272835 Assinado de forma digital por GILBERTO TERUHIKO MORIAMA:25181272835 Dados: 2022.09.22 17:07:50 -03'00'
Assinado de forma digital por FERNANDO DE ABREU SAMPAIO MOREIRA:30380411814 Dados: 2022.09.22 17:05:51 -03'00'

FAR FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.
Gestora do Fundo

FATOR VERITÀ

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

ANEXO II

REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 11.664.201/0001-00

REGULAMENTO DO FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I. DO FUNDO

Artigo 1º O **FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º. O Fundo é administrado e representado pelo **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06 ("Administrador"), sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor, o Sr. Paulo Vellani de Lima, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 16.118.675-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 147.331.908-09, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme Ato Declaratório nº 14.467 de 18/09/2015.

Parágrafo 2º. Para fins do Código ANBIMA de Fundos de Investimento, o Fundo é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa", segmento híbrido.

CAPÍTULO II. DO OBJETO

Artigo 2º O Fundo tem por objeto a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), letras de crédito imobiliário ("LCI"), letras hipotecárias ("LH"), quotas de fundos de investimento imobiliário ("Quotas de FII"), quotas de fundo de investimento em direitos creditórios ("Quotas de FIDC"), quotas de fundo de investimento classificado como renda fixa ("Quotas de FI RF") e debêntures ("Debêntures" e, em conjunto com CRI, LCI, LH, Quotas de FII, Quotas de FIDC e Quotas de FI RF, são denominados "Ativos").

Parágrafo 1º. Os Ativos do Fundo deverão obedecer às seguintes condições:

(i) os CRI adquiridos pelo Fundo deverão ser (a) emitidos por sociedades securitizadoras de

crédito imobiliário, devidamente registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"); e (b) previamente registrados em câmara de liquidação e custódia, como a **CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS** ("CETIP") ou a **BM&F BOVESPA S.A. – BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS** ("BM&FBOVESPA").

(ii) as LCI adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas de acordo com as disposições aplicáveis da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04");

(iii) as LH adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas de acordo com as disposições aplicáveis da Lei nº 10.931/04;

(iv) as Quotas de FII adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas por fundos de investimento imobiliário cuja política de investimento seja similar ou compatível à política de investimento deste Fundo;

(v) as Quotas de FIDC adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas por fundos de investimento em direitos creditórios, cujos ativos sejam preponderantemente vinculados ou atrelados a créditos imobiliários ou atividades imobiliárias que sejam similares, compatíveis ou condizentes com a política de investimento deste Fundo. Ainda, referidos certificados e Quotas deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

(vi) as Quotas de FI RF adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas por fundos de investimento classificados como renda fixa, cujos ativos sejam preponderantemente vinculados ou atrelados a créditos imobiliários ou atividades imobiliárias que sejam similares, compatíveis ou condizentes com a política de investimento deste Fundo; e

(vii) as Debêntures adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas por sociedades por ações de capital aberto ou fechado, desde que sejam obrigatoriamente sociedades atuantes no setor imobiliário ou sejam as debêntures lastreadas ou vinculadas a ativos ou créditos imobiliários condizentes com a política de investimento deste Fundo.

Parágrafo 2º. No prazo máximo de 6 (seis) meses contados da concessão do registro de constituição do Fundo, este deverá entrar em funcionamento, ocasião em que será realizada a aquisição dos primeiros Ativos pelo Fundo.

Parágrafo 3º. O Fundo poderá aplicar seus recursos em Ativos de emissão ou titularidade do Administrador, desde que os valores negociados sigam padrões de mercado e sejam aprovados em Assembleia Geral de Quotistas, conforme disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e neste Regulamento.

CAPÍTULO III. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 3º Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da **FAR - FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º andar, parte, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51, sociedade autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM nº 4.407, de 18 de julho de 1997, segundo a política de investimento a seguir definida, que busca proporcionar ao quotista remuneração para o investimento por ele realizado no Fundo. A administração do Fundo será realizada com observância do disposto no Artigo 2º acima, observando a seguinte política de investimento:

(i) o Fundo, como regra geral, realizará investimentos imobiliários de médio e longo prazos, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da rentabilidade dos Ativos que venha a adquirir, ficando, contudo, ressalvada a realização de investimentos de curto prazo, inclusive em Ativos ou em títulos e valores mobiliários de renda fixa, conforme previsto no inciso (ii) do Parágrafo 2º deste Artigo 3º, para fins de liquidez e pagamento de despesas correntes do Fundo;

(ii) os Ativos a serem adquiridos serão vinculados, ainda que sob a forma de garantia, a imóveis de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção, ou a locação ou a direitos reais ou obrigacionais relativos a imóveis, ainda que sob a forma de garantia, de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção.

Parágrafo 1º. O Fundo investirá nos Ativos, respeitando os limites abaixo estabelecidos:

(i) o investimento em CRI poderá ocorrer quando estes forem emitidos em regime fiduciário com patrimônio separado e deverá observar qualquer dos seguintes limites: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a "A"; (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma

for igual ou inferior a "BBB"; (c) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir grau sênior de subordinação; (c) em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo for subordinado; (d) em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo não tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel, mas sim 100% (cem por cento) de coobrigação do originador ou cedente; ou (e) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel. Nos casos dos itens (c) a (e), o investimento poderá ser realizado independentemente da nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*);

(ii) o investimento em LCI poderá ocorrer: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a "A"; (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a "BBB"; ou (c) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo tiver como garantia alienação fiduciária;

(iii) o investimento em LH poderá ocorrer: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a "A"; ou (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a "BBB";

(iv) o investimento em Quotas de FII não poderá exceder o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

(v) o investimento em Quotas de FIDC poderá ocorrer em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

(vi) o investimento em Quotas de FI RF não poderá exceder o valor equivalente a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e

(vii) o investimento em Debêntures não poderá exceder o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo e deverá observar qualquer dos seguintes limites: (a) em

valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a "A"; ou (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a "BBB".

Parágrafo 2º. Além do investimento em Ativos, será observado o quanto segue:

(i) o Fundo poderá manter investido em títulos e valores mobiliários, que não sejam Ativos, até 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido, para fins de atendimento das disponibilidades de caixa, conforme inciso (iii) abaixo;

(ii) as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósito bancário ("CDB"), tudo de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o disposto no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08;

(iii) excepcionalmente, inclusive por ocasião de nova emissão de Quotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de Ativos, deverá permanecer aplicada em títulos e valores mobiliários de renda fixa pelo prazo fixado no Parágrafo 3º deste Artigo 3º;

(iv) os recursos investidos em renda fixa serão resgatados para:

a. pagamento da taxa de administração do Fundo;

b. pagamento de custos administrativos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição de Ativos; e

c. investimentos em Ativos.

Parágrafo 3º. Nas assembleias gerais de quotistas de fundos nos quais o Fundo venha a investir, caberá ao Administrador, em nome do Fundo, caso participe de tais assembleias, exercer direito de voto de forma a atingir os objetivos descritos na Política de Investimentos estabelecida neste Regulamento. Neste mesmo sentido, será exercido o direito de voto, em nome do Fundo, nas assembleias gerais das sociedades em que o Fundo, em caráter de exceção, venha a ter

participações societárias.

Parágrafo 4º. O Fundo poderá ficar desenquadrado pelo período máximo de 720 (setecentos e vinte) dias consecutivos, se menor prazo não for fixado por normativos da CVM.

Parágrafo 5º. O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo 6º. O Fundo tem como rentabilidade alvo a variação positiva apresentada pelo Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas acrescida de 8,0% (oito inteiros por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelos quotistas quando da primeira emissão de Quotas, considerando-se os Ativos e a situação macroeconômica existente quando da colocação das Quotas de primeira emissão do Fundo.

Parágrafo 7º. A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos quotistas por parte do Administrador. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito no prospecto, na seção denominada fatores de risco.

CAPÍTULO IV. DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 4º A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo.

Artigo 5º No uso de suas atribuições, o Administrador tem poderes para:

(i) administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;

(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, bem como o de participar de assembleias dos Ativos;

(iii) abrir e movimentar contas bancárias do Fundo;

(iv) representar o Fundo em juízo ou fora dele;

(v) transigir e praticar, em juízo e fora dele, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor; e

(vi) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Quotas do Fundo.

(vii) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento.

Parágrafo 1º. Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao Administrador pelos condôminos do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada (i) pela assinatura aposta pelo Quotista no Boletim de Subscrição que encaminhar ao Administrador, quando se tratar de subscrição de Quotas, ou, conforme o caso, (ii) pela aquisição de Quotas de emissão do Fundo no mercado secundário.

Parágrafo 2º. O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Quotistas, e manter reserva sobre os seus negócios.

Parágrafo 3º. 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 Quotistas, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Quotas justificassem tratamento desigual.

Parágrafo 4º. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") o proprietário fiduciário dos Ativos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou nas determinações da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 5º. O Administrador poderá, sem prévia anuência dos quotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

(i) rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela custódia dos Ativos adquiridos pelo Fundo;

(ii) rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela escrituração das quotas do Fundo;

(iii) rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a empresa responsável pela consultoria na seleção e análise de risco dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo; e

(iv) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 6º. O Administrador manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, ou poderá contratar tais serviços externamente, às expensas do Fundo.

Artigo 6º. No exercício de suas atribuições, o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo:

(a) distribuição de quotas;

(b) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e

acompanhamento de projetos imobiliários;

(c) empresa de auditoria independente registrada na CVM;

(d) auditoria independente encarregada da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(e) custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; e

(f) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

Parágrafo 7º. As atividades relativas à gestão dos valores mobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 6º O Administrador fará jus à seguinte remuneração por seus serviços de administração:

(i) Taxa de Administração: Correspondente a (a) 1,5% (hum inteiro e cinco décimos por cento) ao ano, no primeiro ano do Fundo, contado da data da primeira subscrição e integralização de Quotas; e (b) 1,0% (hum por cento) ao ano, após o primeiro ano do Fundo. A Taxa de Administração será calculada sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Quotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração pelo Fundo. A Taxa de Administração não poderá representar valor inferior a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês ("Taxa de Administração Mensal Mínima") e, quando em virtude do patrimônio líquido do Fundo isto ocorrer, ainda assim será devido ao Administrador a Taxa de Administração Mensal Mínima; e

(ii) Taxa de *Performance*: Será apurada de acordo com o resultado dos investimentos do Fundo, conforme as fórmulas a seguir estabelecidas. O pagamento da Taxa de *Performance* somente ocorrerá caso esta seja maior que zero ("Taxa de *Performance*").

Parágrafo 1º. Para os fins de apuração da Taxa de *Performance*, o Administrador deverá calcular, todo Dia Útil, desde o início das atividades do Fundo, o valor de Saldo(t), conforme fórmula abaixo:

Saldo(t) = Saldo (t-1)*[1 +IGPM(t)]*(1+RM)-CA(t)+CI(t)

Onde:

Saldo(t): Corresponde ao saldo de referência para cálculo da Taxa de *Performance* no Dia Útil 't'.

Saldo (t-1): Corresponde ao saldo de referência apurado no Dia Útil imediatamente anterior (t-1).

RM ou "Retorno Mínimo": Corresponde à rentabilidade mínima calculada de forma *pro rata temporis* equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano, calculada para o período entre (t-1) e (t).

CA (t): Corresponde ao montante de capital amortizado pelo Fundo no dia 't', ou seja, o somatório de todos os recursos pagos e transferidos aos Quotistas no dia 't', em moeda corrente nacional, sendo, tal transferência realizada a qualquer título, inclusive amortizações ou pagamento de haveres aos Quotistas.

CI (t): Corresponde ao capital integralizado pelos Quotistas no Fundo no dia 't'.

IGPM(t): Corresponde à variação apresentada pelo IGP-M/FGV, apurada de forma *pro rata temporis* no período havido entre (t-1) e (t).

Parágrafo 2º. Uma vez apurado o Saldo(t), o valor da Taxa de *Performance* a ser paga pelo Fundo na data (t), correspondente a "TP(t)", que será calculada para cada pagamento de amortização na data 't', conforme fórmula:

Se Saldo(t) ≥0 => TP(t) = 0
Se Saldo (t) < 0 e CA(t) + Saldo(t) ≥ 0 => TP(t) = 20% * [Saldo(t)]
Se Saldo(t) <0 e CA(t) + Saldo(t)<0 => TP(t) = 20%*CA(t)

Parágrafo 3º. Caso o saldo disponível no Fundo não seja suficiente para o pagamento da Taxa de *Performance*, o Administrador poderá livremente vender qualquer dos Ativos ou resgatar aplicações em nome do Fundo para que seja realizado o pagamento correspondente.

Parágrafo 4º. A Taxa de *Performance* será provisionada diariamente e paga dentro de até 02 (dois) Dias Úteis contados do pagamento de qualquer remuneração ao *quotista*, seja a título de amortização de *quotas* do Fundo ou por ocasião da liquidação do Fundo. Será igualmente devida a

Taxa de *Performance* na hipótese de destituição, substituição ou renúncia do Administrador.

Artigo 7º O Administrador será substituído nas hipóteses de sua destituição pela Assembleia Geral de Quotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento, nos termos do artigo 37 e seguintes da Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação judicial ou extrajudicial e insolvência.

Parágrafo 1º. Na hipótese de renúncia do Administrador, ficará o renunciante obrigado a:

(i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Quotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e

(ii) permanecer no exercício de suas funções até que a ata da Assembleia Geral de Quotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos (a) seja devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos; e (b) seja averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º. É facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas subscritas, a convocação da Assembleia Geral de Quotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Quotistas de que trata o Parágrafo 1º acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da sua renúncia.

Parágrafo 3º. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira do Administrador, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Quotistas para eleger o substituto do Administrador, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas subscritas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 4º. No caso de descredenciamento do Administrador, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Artigo 8º No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar

a Assembleia Geral de Quotistas, 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 do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 1º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser procedida a averbação mencionada no Parágrafo 1º do Artigo 7º acima.

Parágrafo 2º. Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

Artigo 9º Nas hipóteses referidas no Artigo 7º e no Artigo 8º acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Quotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 1º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do Fundo, caso exista, não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo 2º. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, caso existam.

CAPÍTULO V. DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 10º Poderão fazer parte do patrimônio do Fundo os Ativos descritos no Artigo 2º acima e os títulos e valores mobiliários de renda fixa a que se refere as alíneas (b) e (c) do Parágrafo 2º do Artigo 3º acima.

Parágrafo único - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão de Quotas, o patrimônio do Fundo será aquele resultante das integralizações das quotas e os eventuais resultados líquidos oriundos das aplicações do Fundo.

CAPÍTULO VI. DAS QUOTAS

Artigo 11º As Quotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º. O Fundo manterá contrato com o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04.344-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das quotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de condômino do Fundo ("Escriturador").

Parágrafo 2º. O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Quotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Quotistas, com o objetivo de facilitar o controle dos Quotistas votantes na Assembleia Geral de Quotistas. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Quotas, se houver, será comunicado aos Quotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 3º. A cada Quota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Quotistas do Fundo. As Quotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Parágrafo 4º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668/93, o Quotista não poderá requerer o resgate de suas Quotas por se tratar de um fundo fechado.

Parágrafo 5º. Depois de as Quotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Quotas poderão negociá-las secundariamente na BM&FBOVESPA.

Parágrafo 6º. É permitida a negociação das Quotas fora do mercado de bolsa nas seguintes hipóteses: (i) quando destinadas à distribuição pública, após o competente registro na CVM, ressalvada a hipótese de oferta pública com esforços restritos ou da sua dispensa de registro de distribuição pública pela CVM. Neste caso, durante o período da respectiva distribuição; e (ii) quando relativas à negociação privada, envolvendo a venda ou cessão das quotas.

Parágrafo 7º. O Quotista do Fundo:

(a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e

(b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de integralização das quotas que subscrever.

Parágrafo 8º. O incorporador, construtor e sócio de um determinado empreendimento em que o Fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, subscrever ou adquirir no mercado até 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas de emissão do Fundo. Dado que referido percentual máximo corresponde ao limite previsto na legislação tributária, a eventual participação de tais pessoas como quotistas do Fundo não terá consequências tributárias.

CAPÍTULO VII. DA EMISSÃO DE QUOTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 12º Com vistas à constituição do Fundo, serão emitidas para oferta pública, o total de 100.000.000 (cem milhões) de quotas, no valor de R$ 1,00 (hum real) cada, no montante total de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Quotas"). Cada Quotista deverá investir, no mínimo, R$ 20.000,00 (vinte mil reais), ou seja, 20.000 (vinte mil) Quotas. Não há limitação máxima à subscrição ou à aquisição de Quotas do Fundo por um mesmo investidor.

Parágrafo 1º. As Quotas da primeira emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

Parágrafo 2º. As importâncias recebidas na integralização de Quotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, sendo obrigatória sua imediata aplicação em títulos e valores mobiliários de renda fixa, na forma deste Regulamento.

Parágrafo 3º. O Fundo poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição das Quotas de Primeira Emissão, desde que estejam subscritas e integralizadas Quotas representando um patrimônio de, ao menos, R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Valor Mínimo"). As Quotas eventualmente não subscritas serão canceladas.

Parágrafo 4º. Caso não seja subscrito o Valor Mínimo, o Fundo não será constituído, ficando o Administrador obrigado a ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado as suas Quotas, na proporção das Quotas subscritas e integralizadas *vis-à-vis* o total de Quotas da Primeira Emissão subscritas e integralizadas pelos demais subscritores, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em títulos e valores mobiliários de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Quotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Quotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados por estes.

Parágrafo 5º. Uma vez iniciadas as atividades do Fundo, nos termos do Parágrafo 3º acima, os recursos das emissões de Quotas do Fundo serão destinados à (i) aquisição de Ativos, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento; e (ii) pagamento de despesas de escrituração, registro, e demais despesas relativas à aquisição dos Ativos, inclusive despesas de avaliação e administração e gerenciamento dos Ativos.

CAPÍTULO VIII. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE QUOTAS DO FUNDO

Artigo 13º As ofertas públicas de novas emissões de Quotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Quotistas e no Boletim de Subscrição, e dependerão de prévio registro na CVM em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), ou, alternativamente, serão realizadas na forma prevista na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), por meio de distribuição pública com esforços restritos, caso em que não haverá registro prévio na CVM.

Parágrafo 1º. Na primeira emissão de Quotas e nas demais, no ato de subscrição das Quotas, o subscritor assinará o Boletim de Subscrição ou o compromisso de investimento, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Quotas.

Parágrafo 2º. Os pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de Quotas emitidas e a seu critério, poderão atender às solicitações.

Parágrafo 3º. De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo

máximo para a subscrição de todas as Quotas da emissão é de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início de distribuição.

Parágrafo 4º. Durante a fase de oferta pública das Quotas do Fundo, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e do Prospecto de lançamento de Quotas do Fundo, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo; e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos no Prospecto de lançamento de Quotas do Fundo.

Parágrafo 5º. O Fundo poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no Parágrafo 3º acima e a apresentação do Prospecto, caso venha a realizar oferta pública de emissão de Quotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro, previsto nos artigos 4º e 5º da Instrução CVM nº 400/03, ou, por fim, oferta pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

Parágrafo 6º. As Quotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculado "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

Artigo 14º O Fundo é destinado a investidores, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas quanto pessoas jurídicas e investidores institucionais.

CAPÍTULO IX. DAS NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS

Artigo 15º O Administrador poderá, a seu exclusivo critério e independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Quotistas e de alteração deste Regulamento, decidir pelas futuras emissões de Quotas do Fundo.

Parágrafo 1º. Fica o Administrador, desde já, autorizado, nos termos deste artigo, a emitir o número total de 10.000.000 (dez milhões) de Quotas, desde que assegurado aos atuais Quotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de novas Quotas, na proporção do número de Quotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias.

Parágrafo 2º. Uma vez que o número total de Quotas, descrito no Parágrafo 1º acima, for integralmente subscrito, o Administrador poderá convocar a Assembleia Geral de Quotistas para propor a emissão de novas cotas especificando um novo número máximo de cotas que podem ser emitidas ou o valor total a ser emitido.

Parágrafo 3º. Na nova emissão, os Quotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Quotistas ou a terceiros. Adicionalmente, as Quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Quotas existentes.

Parágrafo 4º. De acordo com o que vier a ser decidido pelo Administrador as Quotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em Ativos desde que enquadrados na política de investimento do Fundo e, observada a legislação aplicável, admitida a celebração de compromisso de investimento estipulando prazos e condições para a integralização, bem como observado o previsto no artigo 11 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 5º. Caso não seja subscrita a quantidade mínima, se houver, ou a totalidade das Quotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição se for o caso de publicação de anúncio de distribuição, os recursos financeiros do Fundo serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Quotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em ativos de renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes sobre tais aplicações.

Parágrafo 6º. Nas emissões de Quotas do Fundo em que seja permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Quotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o quotista deixe de realizar a integralização na forma e prazos constantes do boletim de subscrição, tal quotista, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93: (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; b) multa de 10% (dez por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do Fundo na proporção das Quotas por ele subscritas e não integralizadas. O disposto nesta alínea (g) será igualmente aplicável para os Quotistas que firmarem compromisso de investimento e não cumprirem, em tempo e forma, o estabelecido em referido compromisso.

Parágrafo 7º. Verificada a mora do quotista poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, (i) promover contra o quotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento, conforme o caso, como título executivo, e/ou (ii) vender as Quotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. Neste caso, o resultado apurado com a venda das Quotas do quotista inadimplente, reverterá ao Fundo.

Parágrafo 8º. Se o valor apurado com a venda a terceiros das Quotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo quotista inadimplente, fica o Administrador autorizado, na forma do inciso V do artigo 1.436 do Código Civil, a proceder a venda, a terceiros, das Quotas que tenham sido empenhadas ao Fundo, na forma do Parágrafo abaixo. A venda aqui tratada poderá ser realizada até que seja atingido o montante do saldo em aberto a favor do Fundo. O Administrador poderá, a qualquer tempo, com fundamento no artigo 368 e seguintes do Código Civil, realizar a compensação de eventual débito do quotista inadimplente perante o Fundo com crédito de distribuição de rendimento do Fundo a que faria jus referido Quotista.

Parágrafo 9º. Para garantir a integralização das Quotas, os quotistas: empenharão em favor do Fundo as Quotas subscritas e integralizadas, ficando o Administrador autorizado a proceder ao imediato bloqueio de tais Quotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas. As Quotas empenhadas não poderão ser negociadas no mercado de bolsa, dado que apenas se admite a negociação em tal mercado de Quotas totalmente integralizadas e sem quaisquer ônus ou gravames.

Parágrafo 10º. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Quotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

CAPÍTULO X. DA TAXA DE INGRESSO

Artigo 16º Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Quotas do Fundo.

CAPÍTULO XI. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 17º A Assembleia Geral Ordinária de Quotistas a ser realizada anualmente até 4

(quatro) meses após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo 1º. O Fundo deverá distribuir aos seus quotistas, 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, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério do Administrador, distribuir aos quotistas, até o dia 15 de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa, conforme determinado pelo Administrador e observado o disposto no Ofício/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. Os rendimentos serão devidos aos titulares de quotas que estiverem registrados como tal no último dia útil do mês anterior. Em qualquer distribuição, será observado o conceito de lucro auferido abaixo definido no parágrafo abaixo.

Parágrafo 2º. Para efeito de apuração do lucro auferido aplicar-se-á o disposto no Ofício/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014.

Parágrafo 3º. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Quotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XII. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 18º Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador:

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

a. não integram o ativo do Administrador;

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 quaisquer ônus reais;

(iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a. os registros dos Quotistas e de transferência de Quotas;

b. os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;

c. a documentação relativa às operações, aos imóveis e ao patrimônio do Fundo;

d. os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e

e. o arquivo dos relatórios do Auditor Independente, e se for o caso dos Representantes dos Quotistas e profissionais ou empresa contratados nos termos deste Regulamento;

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

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em ofertas públicas que podem ser arcadas pelo Fundo ou com os recursos oriundos da referida oferta pública;

(vii) administrar os recursos do Fundo, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da

controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao Fundo;

(viii) agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos Quotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;

(ix) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) até o término do procedimento;

(x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;

(xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xii) observar as disposições constantes deste Regulamento, do Prospecto e as deliberações da Assembleia Geral;

(xiii) 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 de sua responsabilidade;

(xiv) praticar todos os atos necessários para adquirir ou alienar os Ativos, em conformidade com a política de investimento, conforme definida neste Regulamento;

(xv) exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos Ativos que vierem a compor a carteira do Fundo;

(xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Administrador; e

(xvii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com os recursos do Fundo.

Artigo 19º É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Quotistas sob qualquer modalidade;

(iii) conceder ou contrair empréstimos;

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

(v) aplicar no exterior recursos captados no país;

(vi) aplicar recursos na aquisição de Quotas do próprio Fundo;

(vii) vender à prestação as Quotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

(viii) prometer rendimentos predeterminados aos Quotistas;

(ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, e entre o Fundo e os Quotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante de Quotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

(x) constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio líquido do Fundo, ficando permitida a aquisição, pelo Administrador, de Ativos sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;

(xi) realizar operações com Ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08 e/ou neste Regulamento;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos

casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio liquido do Fundo; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º. As disposições previstas no inciso (ix) do Artigo 19º acima serão aplicáveis somente aos Quotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 20º É vedado, ainda, ao Administrador:

(i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas ligadas ao Administrador, ficando aqui expressamente permitido ao Administrador adquirir, nos termos deste Regulamento, em nome do Fundo, Ativos que tenham sido objeto de colocação ou distribuição pelo Administrador, sem que a remuneração que ele venha a receber nos termos ajustados com o emissor do Ativo seja considerada como vantagem ou benefício relacionado à atividade do Fundo; e

(ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Quotas do Fundo.

CAPÍTULO XIII. DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Artigo 21º O Administrador, consoante com o disposto no artigo 31, II, da Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar, em nome do Fundo e às expensas deste, um consultor de investimentos ("Consultor de Investimentos"), para que este preste serviços de assessoramento ao Fundo e ao Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos em Ativos já realizados ou a realizar pelo Fundo, análise de propostas de investimentos ou desinvestimentos encaminhadas ao Administrador, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento.

Parágrafo Único - Ocorrendo a contratação, a remuneração máxima a que o Consultor de

Investimentos fará jus, a ser paga às expensas do Fundo, não poderá exceder ao valor correspondente a 10% (dez por cento) do montante da Taxa de Administração paga ao Administrador.

CAPÍTULO XIV. DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 22º Compete privativamente à Assembleia Geral de Quotistas deliberar sobre:

(i) exame, anual, das contas relativas ao Fundo, deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador, bem como deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo;

(ii) alteração do Regulamento do Fundo;

(iii) destituição do Administrador e/ou eleição de seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

(iv) autorização para a emissão de novas Quotas do Fundo, observado, no entanto, o disposto no Parágrafo 1º do Artigo 15º acima;

(v) fusão, incorporação, cisão, transformação;

(vi) dissolução e liquidação do Fundo;

(vii) alteração da Taxa de Administração;

(viii) alteração do mercado em que as Quotas são admitidas à negociação;
;
(ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Quotas do Fundo, quando aplicável;

(x) eleição e destituição do Representante dos Quotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(xi) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e

(xii) alteração do prazo de duração do Fundo.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral de Quotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) acima deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo 2º. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Quotistas ou de consulta aos Quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Quotistas, por meio da publicação de comunicação específica na página do Administrador na rede mundial de computadores ou por meio de comunicação escrita, enviada a cada Quotista para o endereço constante do Boletim de Subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Quotista e encaminhado ao Administrador, por via postal.

Parágrafo 3º. A Assembleia Geral de Quotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos quotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado nos termos do artigo 49, parágrafo 1º da Instrução CVM 409, de 18 de agosto de 2004.

Artigo 23º Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral de Quotistas poderá também ser convocada diretamente por Quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Quotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou dos Quotistas, observadas as disposições deste Regulamento.

Parágrafo 2º. A convocação por iniciativa dos Quotistas ou de seu representante será dirigida ao Administrador que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Quotistas, às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Quotistas assim convocada deliberar em contrário.

Artigo 24º A convocação far-se-á mediante anúncio publicado na página do Administrador na rede mundial de computadores ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal a

todos os Quotistas do Fundo, conforme endereço constante do respectivo Boletim de Subscrição ou, se alterado, de acordo com o informado em documento posterior firmado pelo Quotista e encaminhado ao Administrador.

Parágrafo 1º. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º. A primeira convocação da Assembleia Geral de Quotistas deverá ser feita com antecedência de, no mínimo:

(i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e

(ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

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

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

Parágrafo 5º. O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Quotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 6º. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação da Assembleia Geral, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

(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 Quotas sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima incluem, no mínimo:

(i) as demonstrações financeiras;

(ii) o relatório do auditor independente; e

(iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;

Parágrafo 8º. As informações referidas no artigo 39, inciso VI, da Instrução CVM nº 472/08 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia Geral mencionada no parágrafo acima.

Parágrafo 9º. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger Representantes de Quotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima incluem:

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos Artigo 37º abaixo; e

(ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 10º. Caso Quotistas ou o Representante de Quotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º do artigo 19 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do Parágrafo 6º acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 4º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 11º. Na contagem dos prazos fixados nos parágrafos anteriores, excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou da expedição da comunicação.

Parágrafo 12º. Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Quotistas não se realizar, ou na ausência de quórum necessário à deliberação de matéria incluída na Ordem do Dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias.

Parágrafo 13º. Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Quotistas a que comparecerem todos os quotistas.

Artigo 25º O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

Parágrafo 1º. O aviso de convocação deve indicar o local onde o Quotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º. A presença da totalidade de Quotistas supre a falta de convocação.

Artigo 26º As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 27º A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Quotistas.

Artigo 28º As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas serão tomadas por maioria de votos dos Quotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Artigo 29º abaixo.

Artigo 29º As deliberações referentes exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (vii), (ix) e (xi) do Artigo 22º acima dependem da aprovação da maioria de votos dos Quotistas presentes e que representem:

(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Quotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Quotistas; ou

(ii) metade, no mínimo, das Quotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Quotistas.

Parágrafo 1º. Os percentuais de que trata o Artigo 29º acima, deverão ser determinados com base no número de Quotistas do Fundo indicados no registro de Quotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação da Assembleia Geral qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à

deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 2º. Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Quotistas não se realizar por ausência de quórum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias.

Artigo 30º Não podem votar nas Assembleias Gerais:

(i) o Administrador;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador;

(iii) empresas ligadas ao Administrador, incluindo seus sócios, diretores e funcionários;

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o Quotista, 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 Quotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 1º. Não se aplica a vedação prevista neste Artigo 30º quando:

(i) os únicos Quotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) deste Artigo 30º;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Quotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

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

Artigo 31º Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas inscritos no registro de Quotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano.

Parágrafo Único - Os Quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

Artigo 32º 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 Quotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(iii) ser dirigido a todos os Quotistas.

Parágrafo 1º. É facultado a Quotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Quotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Quotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) acima.

Parágrafo 2º. O Administrador que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º acima deverá mandar, em nome do Quotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Quotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 3º. Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º acima, o Administrador pode exigir:

(i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

(ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Quotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º. É vedado ao Administrador:

(i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 1º acima;

(ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Quotistas; e

(iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Quotistas, serão arcados pelo Fundo.

Artigo 33º Além de observar os quóruns previstos neste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Quotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das Quotas do Fundo e da substituição do Administrador deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

Parágrafo 1º. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos quotistas na proporção de suas Quotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Parágrafo 2º. No caso de renúncia do Administrador, cumprido o aviso prévio de 60 (sessenta) dias e atendidos os demais requisitos estabelecidos nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08, não tendo os Quotistas deliberado a escolha da substituta ou pela liquidação do Fundo, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do Fundo.

Parágrafo 3º. A critério do Administrador, o Fundo poderá, a qualquer tempo, amortizar parcialmente as suas Quotas, quando ocorrer a venda de Ativos.

Parágrafo 4º. A amortização parcial das Quotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Quotas existentes por ocasião da venda dos Ativos, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelos Ativos alienados.

Parágrafo 5º. A amortização parcial das Quotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo ("Anúncio Amortização Parcial"). Referido Anúncio Amortização Parcial será realizado em qualquer dia de determinado mês, sempre levando em consideração que a realização da amortização parcial será implementada no último dia útil do mesmo mês em que houver o anúncio. Na data da implementação da amortização parcial o valor da quota do Fundo será reduzido do valor correspondente ao da amortização da quota. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. A amortização parcial será

paga em até 30 (trinta) dias contados da data de sua implementação. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da quota na data de realização do Anúncio Amortização Parcial.

Artigo 34º As deliberações da Assembleia Geral de Quotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Quotista (conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou conforme informado em documento posterior firmado pelo Quotista e encaminhado ao Administrador), para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias ou excepcionalmente em prazo menor, desde que requerido pelo Administrador e com urgência justificada.

Parágrafo único - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 35º Os quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que o façam com até 1 (um) dia de antecedência à data prevista para realização da Assembleia Geral de Quotistas, nos termos da respectiva convocação.

CAPÍTULO XV. DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Artigo 36º A Assembleia Geral dos Quotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Quotistas.

Parágrafo 1º. A eleição dos Representantes de Quotistas pode ser aprovada pela maioria dos Quotistas presentes e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total de Quotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Quotistas; ou

(ii) 5% (cinco por cento) do total de Quotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Quotistas.

Parágrafo 2º. Os representantes de Quotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Quotistas que deliberar sobre a aprovação

das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º. A função de Representante dos Quotistas é indelegável.

Artigo 37º Somente pode exercer as funções de Representante dos Quotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

(i) ser Quotista do Fundo;

(ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ela 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 1º. Compete ao Representante de Quotistas já eleito informar ao administrador e aos Quotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 38º Compete aos Representantes de Quotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Quotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08–, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

(iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

(v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:

(a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

(b) indicação da quantidade de Quotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes de Quotistas;

(c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

(d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º. O Administrador é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Quotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (d) do inciso (vi) do Artigo 38º acima.

Parágrafo 2º. Os Representantes de Quotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º. Os pareceres e opiniões dos Representantes de Quotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das

demonstrações financeiras de que trata a alínea (d) do inciso (vi) do Artigo 38º acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 4º. Os Representantes de Quotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Quotistas.

Parágrafo 5º. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de Quotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 6º. Os Representantes de Quotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 7º. Os Representantes de Quotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XVI. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 39º O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, sendo que o exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

Artigo 40º As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Parágrafo 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

Parágrafo 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Quotas o resultado da divisão entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo na data base da apuração e o número de Quotas emitidas e em circulação.

Artigo 41º O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XVII. DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 42º Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 1º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor ou de pessoas a ele 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, do Gestor ou pessoas a ele ligadas;

(iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação de serviços para o Fundo, tais como (a) a distribuição das Quotas; (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as Quotas do Fundo, exceto o de primeira distribuição de Quotas do Fundo; e

(v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a ele ligadas, ainda que para finalidades mencionadas parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º. Consideram-se pessoas ligadas:

(i) as sociedades controladoras ou sob controle do Administrador, do Gestor de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) as sociedades 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, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, 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.

Parágrafo 3º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor.

CAPÍTULO XVIII. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 43º Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

(i) remuneração do Administrador, conforme previsto neste Regulamento;

(ii) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(iii) taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do Fundo;

(iv) despesas com expediente do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos quotistas e com a impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

(v) despesas com a distribuição primária de Quotas;

(vi) despesas com admissão de quotas à negociação no mercado de bolsa, se for o caso;

(vii) comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos mobiliários efetuadas em nome e benefício do Fundo;

(viii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo;

(ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não coberta diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;

(x) as despesas de qualquer natureza inerentes à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Quotistas;

(xi) a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;

(xii) honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de Ativos para integrarem a carteira do FUNDO, nos termos do artigo 47, alínea VIII da Instrução CVM nº 472/08; e

(xiii) outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do Fundo, expressamente previstas neste Regulamento ou autorizada pela Assembleia Geral de Quotistas, em especial as relativas aos Ativos, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Único - Correrão por conta do Administrador quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha ele a renunciar a suas funções, for descredenciado pela CVM, ou entrar em processos de liquidação judicial ou extrajudicial.

CAPÍTULO XIX. DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 44º O Administrador divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir aos Quotistas acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar as decisões dos Quotistas quanto à permanência no mesmo ou, no caso de potenciais investidores, quanto à aquisição de Quotas do Fundo.

Parágrafo 1º. A divulgação de que trata o *caput* será feita por meio da publicação de comunicação específica na página do Administrador na rede mundial de computadores, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação.

Parágrafo 2º. 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 nº 472/08:

a. o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Quota e a rentabilidade auferida no período; e

b. o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos Ativos Alvo, dos Ativos Financeiros e/ou de outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08:

a. a demonstração dos fluxos de caixa do período;

b. o relatório do Auditor Independente; e

c. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a. as demonstrações financeiras;

b. o relatório do Auditor Independente;

c. formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes de Quotistas;

(v) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo 3º. O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Quotas.

Parágrafo 4º. A publicação de informações referidas neste artigo 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 Quotistas em sua sede.

Parágrafo 5º. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Parágrafo 4º acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas 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.

Parágrafo 6º. A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

Parágrafo 7º. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos Quotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Parágrafo 8º. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das normas aplicáveis ao Fundo, devem permanecer disponíveis aos Quotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.fator.com.br, na CVM, no endereço www.cvm.gov.br, e da BM&F Bovespa: www.bmfbovespa.com.br.

Artigo 45º O Administrador deve disponibilizar aos Quotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

(i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;

(iii) fatos relevantes; e

(iv) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária.

Parágrafo 1º. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

(i) na cotação das Quotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

(ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Quotas; e

(iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Quotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º. São exemplos de ato ou fato relevantes:

(i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Quotista;

(ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

(iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

(v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

(vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

(vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(viii) alteração do Administrador;

(ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

(x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Quotas;

(xi) cancelamento da listagem do fundo ou exclusão de negociação de suas Quotas;

(xii) desdobramentos ou grupamentos de Quotas; e

(xiii) emissão de Quotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 3º. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Parágrafo 4º. A divulgação de informações 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 Quotistas em sua sede.

Parágrafo 5º. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações ao mercado organizado em que as Quotas 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.

CAPÍTULO XX. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 46º Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos quotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no

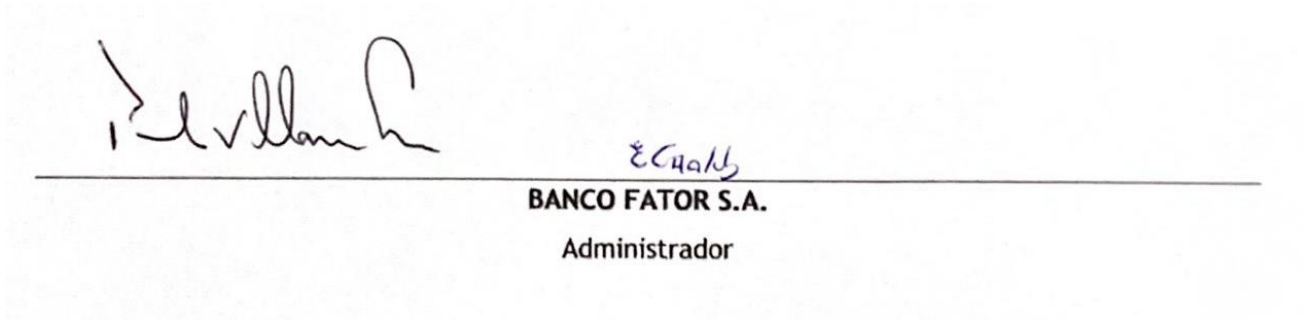
seguinte endereço www.fator.com.br e na CVM, pelo site www.cvm.gov.br.

Artigo 47º O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Quotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XXI. DO FORO

Artigo 48º Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 18 de maio de 2020.



BANCO FATOR S.A.

Administrador

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATOR VERITÀ

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

O **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, por seus representantes legais abaixo assinados, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") responsável pela coordenação e colocação da "**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DE CLASSE ÚNICA E SEM DIVISÃO EM SÉRIES, DA NONA EMISSÃO DE COTAS DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**", fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 11.664.201/0001-00 ("**Oferta**", "**Cotas**" e "**Fundo**" respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 e do item 14 do Anexo II, ambos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, declarar, para os fins do processo de registro da Oferta de Cotas perante a CVM, que: **(a)** o prospecto da Oferta contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e **(b)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo e fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 05 de setembro de 2022.

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Nome: Bruno Duque Horta Nogueira
Cargo: Diretor Executivo

Nome: Guilherme da Costa Paes
Cargo: Diretor

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATOR VERITÀ

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR DO FUNDO

O **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 4.341, de 30 de maio de 1997, por seus representantes legais abaixo assinados, na qualidade de administrador do **FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob forma de condomínio fechado por meio do *Termo de Constituição do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário – FII* registrado em 25 de fevereiro de 2010, sob o nº 8730942, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, regido por seu regulamento, conforme alterado pela última vez em 18 de maio de 2020 ("**Regulamento**"), inscrito no CNPJ sob o nº 11.664.201/0001-00 ("**Fundo**"), vem, nos termos do artigo 56 e do item 14 do Anexo II, ambos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, declarar, para os fins do processo de registro da "**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DE CLASSE ÚNICA E SEM DIVISÃO DE SÉRIES, DA NONA EMISSÃO DE COTAS DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**" ("**Cotas**" e "**Oferta**", respectivamente), perante a CVM, que: **(a)** é o responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações **(a.1)** prestadas por ocasião do registro da distribuição das Cotas; e **(a.2)** fornecidas ao mercado durante sua distribuição, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta das Cotas; **(b)** os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; e **(c)** o prospecto contém, na sua data de divulgação: **(c.1)** as informações relevantes necessárias a conhecimento, pelos investidores, das Cotas, da Oferta, do Fundo, suas atividades, situações econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e **(c.2)** foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 05 de setembro de 2022.

BANCO FATOR S.A.

Por: JOÃO ANTÔNIO LOPES
Cargo: DIRETOR

Por: JOÃO CORONEL LUSTOSA
Cargo: DIRETOR

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATOR VERITÀ

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE
COTAS DA 9ª EMISSÃO DO FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

1- Objetivo

O presente estudo de viabilidade é referente às Cotas da Nona Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"). Este estudo foi realizado pela FAR - Fator Administração de Recursos Ltda. ("Gestor") com o intuito de analisar a viabilidade do Fundo ("Estudo").

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Nona Emissão do Fundo.

Cabe salientar que a expectativa de retorno apresentada no presente estudo não configura promessa ou garantia de rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor, ou ainda pela CVM.

Para realização desse estudo foram utilizadas premissas do Gestor referentes ao mercado de Cotas de FII e Ativos de Renda Fixa, além de estimativas de indicadores econômicos divulgados por instituições independentes.

Os resultados apresentados são frutos de simulações com bases em determinadas premissas, que serão detalhadas ao longo do presente estudo. Os resultados reais podem ser significativamente diferentes, na hipótese de uma ou mais premissas não apresentarem comportamento de acordo com os números utilizados no presente Estudo.

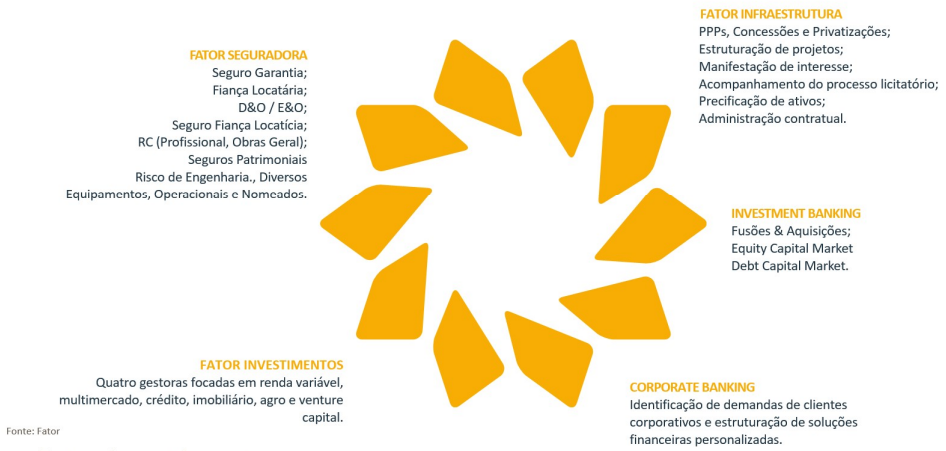
O Fundo é um fundo de investimentos imobiliários ("FII") de títulos e valores mobiliários, de gestão ativa, e tem por objetivo a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH), cotas de fundos de investimento imobiliário, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e debêntures, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, bem como o disposto no regulamento do fundo.

2- Grupo Fator

Linha do tempo

Fonte: Fator

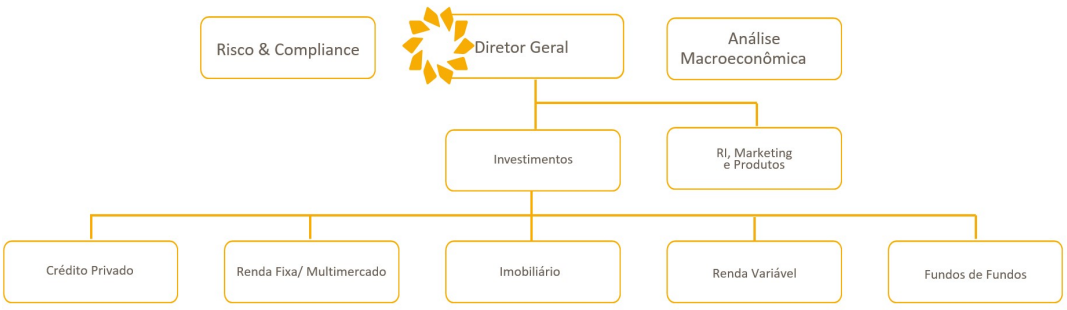
Áreas de negócio



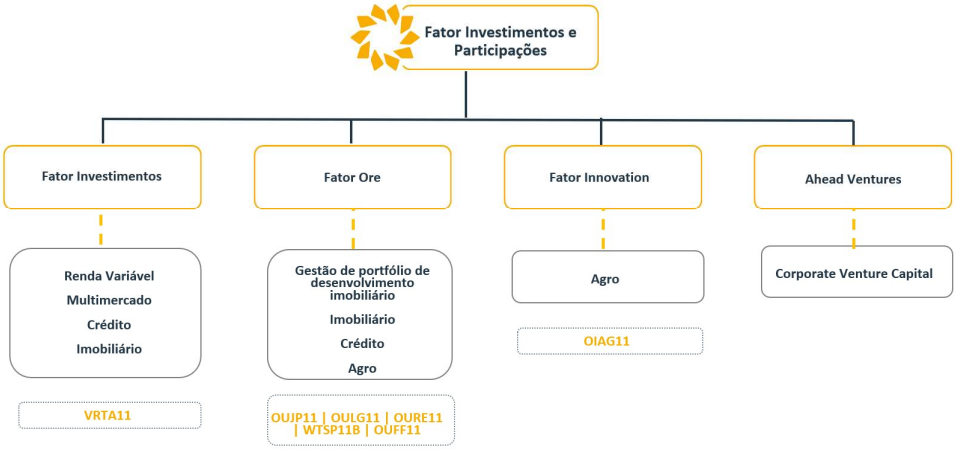
Fonte: Fator

Fator Investimentos

Organograma



Fator Investimentos e Participações



Fator Investimentos Participações

Fator Investimentos e Fator ORE

- Partnership com cultura meritocrática
- Asset Multiprodutos
- Análise Fundamentalista
- Tomada de decisões colegiadas
- Processos robustos de governança corporativa, compliance e controle de riscos
- Relacionamento próximo com clientes e parceiros

Fonte: Fator

Fator Investimentos

Equipe chave

João Antônio Lopes Filho
CEO

Fernando Moreira, CGA, CGE, CFP
CIO / COO

Rodrigo D'utra Vaz, CGA
Diretor Comercial

Gilberto Moriama
Diretor Risco & Compliance

Isabel Lemos, CGA
Gestora de Renda Variável

Marcello Negro, CGA, CGE
Head da área de Renda Fixa

Rodrigo Possenti
Head da área Imobiliária

Filipe Albert, CGA, CGE
Gestor de Crédito Privado

Telemaco Genovesi, CGA, CGE
Gestor de Imobiliários Fundos de Tijolo

Vitor Tartari, CGA, CFP
Gestor de Fundos de Fundos

Daniel Utsch, CFA, CAIA, FRM, CGA
Analista Chefe de Renda Variável

Fator Investimentos
Sob Gestão

Fonte: Fator

3- Mercado de FIIs e CRIs

Fundos de Investimento Imobiliário

Evolução Regulatória

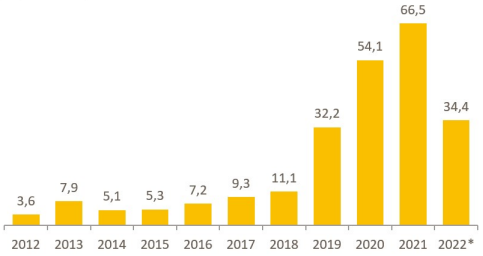
A lei 8.668/93 criou os FIIs que foram originalmente regulamentados pela instrução CVM nº 205/94.
Com o passar do tempo, foram feitos aperfeiçoamentos regulatórios:

Fonte: Fator

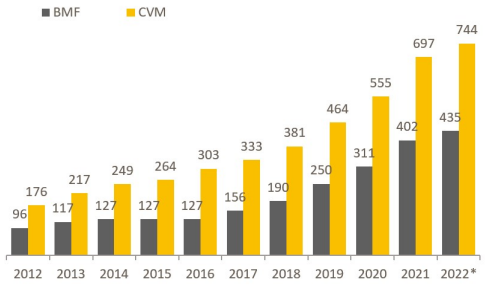
Mercado de FIIs

A partir da isenção tanto do veículo quanto dos ativos por ele investidos, houve a aceleração do crescimento do setor como um todo. O número de Fundos registrados, assim como a negociação dos Fundos em bolsa e balcão, sofreu um salto importante no mercado brasileiro.

Volume de Negociação no Mercado Secundário
(R$ Bilhões)



Número de Fundos Registrados



Fonte: B³ e Fator. Informações de 2020 atualizadas até 29/07/2022.

4- Sobre o FII Verità

Política de Investimento

Página 88 do Prospecto

Alocação por CRI

★★★	Rating	Até Até	100% 30%	do PL em ativos com rating igual ou superior a "A". do PL em ativos sem rating ou com rating igual ou inferior a "BBB".
	Garantia Real	Até	100%	do PL em ativos com garantia de alienação fiduciária de bem imóvel.
	Séries com Subordinação	Até	100%	do PL do Fundo para Série Sênior e até 20% do PL do Fundo para Série Subordinada
	Coobrigação	Até	50%	Até 50% do PL do Fundo, quando não há garantia real, porém há coobrigação do originador ou cedente

Fonte: Fator

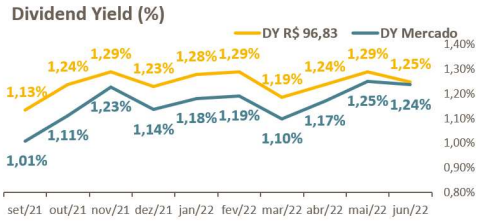
Panorama Atual (agosto/22)

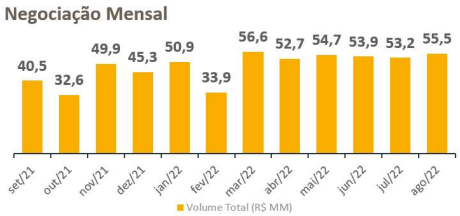
Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII

2011 Ano de lançamento	106.524 Número de Cotistas	R$ 94,00 Cota de Mercado	50,49% Giro 12M
R$ 93,91 Cota Patrimonial	15,15% Cota Mercado 15,17% Cota Patrimonial Rentabilidade 12M	R$ 2,55 milhões Volume Médio Diário 6M (Mar/22 a Ago/22)	

Fonte: Fator
*números atualizados até agosto de 2022

Dividend Yield e Mercado Secundário (31/08/2022)





Fonte: B³ e Fator

Carteira do Fundo (31/08/2022)

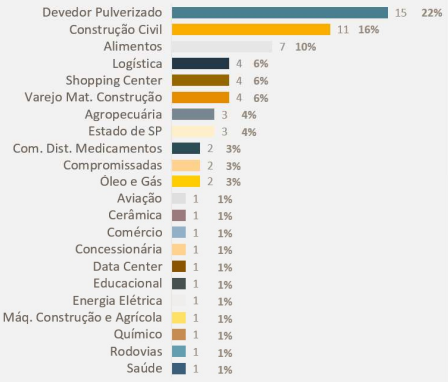
#	Ativo	Emissor	Emissão / Série	Setor do Devedor	LTV*	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida
01	Id Reserva Itanhangá	Travessia	1ª/95ª	Construção Civil	69,6%	IPCA	9,00%	24/12/29	3,94%
02	Grupo BSO	Opea	1ª/316ª	Construção Civil	14,3%	IPCA	10,00%	17/04/26	3,71%
03	Arteris	Virgo	4ª/93ª	Rodovias	89,2%	IPCA	5,13%	06/07/45	3,41%
04	Fragnani	Habitasec	1ª/311ª	Cerâmica	79,9%	IPCA	8,50%	07/12/33	3,32%
05	WT Morumbi	Opea	1ª/132ª	Construção Civil	42,6%	IPCA	5,70%	12/11/31	3,21%
06	Canopus PPP III	Travessia	1ª/44ª	Estado de SP	N/A	IPCA	6,10%	10/01/36	3,21%
07	Assaí Barzel	Opea	24ª/1ª	Alimentos	N/A	IPCA	6,75%	11/04/34	3,12%
08	Grupo Sinal	Virgo	4ª/132ª	Concessionária	58,0%	IPCA	7,50%	16/11/32	3,07%
09	Direcional II	True	1ª/371ª	Construção Civil	N/A	IPCA	4,84%	17/08/28	2,93%
10	Makro HGRU	Opea	1ª/422ª	Alimentos	50,9%	IPCA	6,50%	17/12/31	2,85%
11	Gafisa Oscar Freire	Canal	2ª/1ª	Construção Civil	84,7%	IPCA	9,50%	18/05/27	2,79%
12	Quero-Quero	Habitasec	1ª/193ª	Varejo Mat. Construção	83,5%	IPCA	5,70%	20/07/41	2,66%
13	GPA TRX III	Barigui	1ª/84ª	Alimentos	61,2%	IPCA	5,25%	10/07/35	2,58%
14	Via Varejo	Virgo	4ª/133ª	Comércio	52,7%	IPCA	4,99%	13/11/30	2,46%
15	São Vicente	Opea	1ª/424ª	Alimentos	62,6%	IPCA	8,61%	19/04/32	2,40%
16	Grupo Mateus	True	1ª/212ª	Alimentos	N/A	IPCA	5,00%	16/02/32	2,39%
17	Cassi	Opea	1ª/335ª	Saúde	68,5%	IPCA	4,78%	15/06/31	2,24%
18	BRF Londrina	Opea	1ª/405ª	Alimentos	N/A	IPCA	6,50%	22/11/32	2,02%
19	Pague Menos	True	1ª/290ª	Com. Dist. Medicamentos	70,3%	IPCA	7,90%	14/11/40	2,00%
20	Sotreq	Planeta	4ª/173ª	Máq. Construção e Agrícola	77,3%	IPCA	6,24%	10/12/36	1,98%
21	Azul	Vert	11ª/1ª	Aviação	34,0%	IPCA	4,50%	24/06/28	1,95%
22	Ascenty III	Opea	1ª/313ª	Data Center	38,2%	IPCA	5,70%	14/05/30	1,94%
23	Solfarma	Travessia	1ª/50ª	Com. Dist. Medicamentos	N/A	IPCA	6,97%	24/04/26	1,90%
24	JSL Ribeira 261	Opea	1ª/261ª	Logística	54,3%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,84%
25	JSL Ribeira 268	Opea	1ª/268ª	Logística	54,3%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,84%
26	Canopus PPP II	Travessia	1ª/30ª	Estado de SP	N/A	IPCA	6,25%	15/01/36	1,81%
27	GPA TRX	Barigui	1ª/79ª	Alimentos	77,8%	IPCA	6,00%	10/05/35	1,60%
28	Usina Solar Vassouras	Travessia	1ª/91ª	Energia Elétrica	74,5%	IPCA	7,50%	19/02/30	1,55%
29	Jardim das Angélicas	Travessia	1ª/40ª	Devedor Pulverizado	41,8%	IPCA	8,00%	16/09/35	1,48%
30	Cassol	True	1ª/362ª	Varejo Mat. Construção	58,8%	IPCA	5,50%	23/06/32	1,47%
31	Localfrio (Sub)	Virgo	4ª/55ª	Logística	68,7%	IPCA	7,75%	16/12/31	1,43%
32	Canopus PPP	Virgo (Cibrasec)	2ª/303ª	Estado de SP	N/A	IPCA	9,00%	15/05/28	1,35%
33	Clariant	Planeta	4ª/174ª	Químico	64,3%	IPCA	5,50%	15/08/29	1,35%
34	Diálogo III	Planeta	4ª/116ª	Devedor Pulverizado	8,7%	IGPM	5,00%	08/12/27	1,23%
35	Mosaico 467	True	1ª/467ª	Construção Civil	44,4%	IPCA	7,37%	15/10/26	1,02%
36	Creditas V	Vert	27ª/1ª	Devedor Pulverizado	19,3%	IPCA	6,50%	15/10/40	0,87%
37	Localfrio (Sênior)	Virgo	4ª/54ª	Logística	57,7%	IPCA	6,25%	16/12/31	0,83%
38	Rizzo 2	Virgo (Cibrasec)	2ª/255ª	Devedor Pulverizado	41,1%	IGPM	10,50%	04/05/27	0,75%
39	Balaroti	Opea	1ª/219ª	Varejo Mat. Construção	59,2%	CDI +	3,00%	24/10/29	0,73%
40	Quero-Quero II	Habitasec	1ª/222ª	Varejo Mat. Construção	83,5%	IPCA	5,90%	25/03/41	0,55%
41	Copagril 206	Virgo	4ª/206ª	Agropecuária	64,9%	IPCA	7,80%	27/03/28	0,55%
42	Copagril 207	Virgo	4ª/207ª	Agropecuária	64,4%	IPCA	7,80%	25/03/30	0,54%
43	Copagril 204	Virgo	4ª/204ª	Agropecuária	64,2%	IPCA	7,80%	25/03/31	0,54%
44	Shopping Limeira	True	1ª/22ª	Shopping Center	40,4%	IPCA	9,67%	07/12/27	0,51%
45	Embraed 214	Virgo	4ª/214ª	Construção Civil	N/A	IPCA	7,00%	25/03/27	0,39%
46	Embraed 215	Virgo	4ª/215ª	Construção Civil	N/A	IPCA	7,00%	25/03/27	0,37%
47	Embraed 216	Virgo	4ª/216ª	Construção Civil	N/A	IPCA	7,00%	25/03/27	0,37%
48	Embraed 217	Virgo	4ª/217ª	Construção Civil	N/A	IPCA	7,00%	25/03/27	0,37%
49	Mega Moda	True	1ª/74ª	Shopping Center	18,7%	IPCA	9,32%	17/07/24	0,32%
50	Anhanguera	Barigui	1ª/1ª	Educacional	55,0%	IGPM	8,65%	15/09/28	0,28%
51	Shopping Bahia	Planeta	4ª/7ª	Shopping Center	29,1%	IGP-DI	7,13%	10/05/25	0,28%
52	Creditas	True	1ª/143ª	Devedor Pulverizado	27,1%	IPCA	8,51%	29/11/32	0,22%
53	THCM	Planeta	4ª/73ª	Devedor Pulverizado	N/A	IGPM	10,50%	14/11/27	0,14%
54	Shopping Valparaiso	Planeta	4ª/52ª	Shopping Center	3,2%	CDI +	2,00%	14/07/23	0,12%
55	BR Distribuidora I	Opea	1ª/69ª	Óleo e Gás	N/A	IPCA	5,08%	15/04/31	0,11%
56	Montanini	True	1ª/83ª	Devedor Pulverizado	51,3%	IGPM	11,00%	16/07/31	0,10%
57	Creditas II – Sênior	Vert	5ª/1ª	Devedor Pulverizado	13,9%	IPCA	7,47%	15/02/34	0,09%
58	BR Distribuidora II	Opea	1ª/93ª	Óleo e Gás	N/A	IPCA	6,46%	15/12/23	0,08%
59	Creditas II – Mezanino	Vert	5ª/2ª	Devedor Pulverizado	13,2%	IPCA	9,58%	15/02/34	0,06%
60	Pulverizado 156	Brazilian	1ª/156ª	Devedor Pulverizado	N/A	IGPM	7,30%	13/12/39	0,06%
61	Mamoré	Habitasec	1ª/64ª	Devedor Pulverizado	2,4%	IGPM	12,00%	15/07/24	0,05%
62	Mosaico 468	True	1ª/468ª	Construção Civil	44,4%	IPCA	7,37%	15/10/26	0,05%
63	Máxima	Virgo (Cibrasec)	2ª/192ª	Devedor Pulverizado	N/A	IGPM	6,50%	22/07/23	0,03%
64	Pulverizado 259	Brazilian	1ª/259ª	Devedor Pulverizado	N/A	IGPM	8,70%	20/09/31	0,00%
65	Pulverizado 269	Brazilian	1ª/269ª	Devedor Pulverizado	N/A	IGPM	8,00%	20/11/41	0,00%
66	Pulverizado 157 (Sub)	Brazilian	1ª/157ª	Devedor Pulverizado	N/A	IGPM	12,00%	13/12/39	0,00%

Fonte: Fator

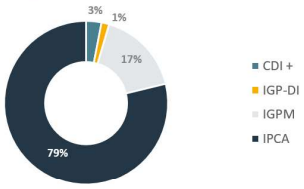
Carteira do Fundo (31/08/2022)

Páginas [=] do Prospecto

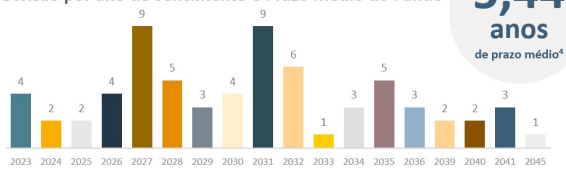
Número de Operações por Setor



Número de Operações por indexador



Divisão por ano de vencimento e Prazo Médio do Fundo

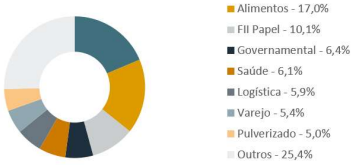


5,44 anos de prazo médio[4]

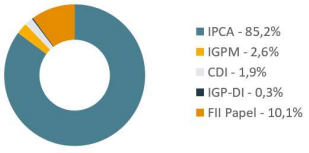
Fonte: Fator
*números de 31/08/2022

Carteira do Fundo (31/08/2022)

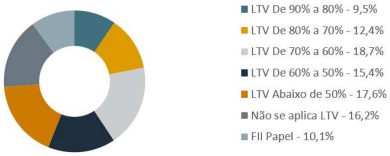
Segmento



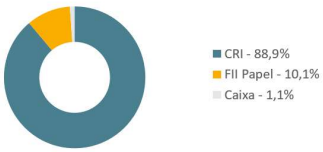
Indexador



Faixas de LTV



Ativo-Alvo



Fonte: Fator
*números de 31/08/2022

5- Premissas do Estudo de Viabilidade

O presente estudo envolveu um exercício de estimativa de rendimentos a serem pagos em periodicidade mensal aos investidores. Foi utilizado um período de 12 (doze) meses, cujos resultados podem ser observados ao final deste estudo.

Em função da política de investimentos do Fundo, considerou-se que o investimento será realizado, preponderantemente, em Certificados de Recebíveis Imobiliários. A velocidade de alocação estimada dos recursos captados na oferta segue a tabela abaixo, considerando que o mês inicial da simulação se refere a setembro de 2022.

Período	Novas alocações em CRI no período	Alocação total em CRI no final do período
set/22	8,06%	8,06%
out/22	11,09%	19,15%
nov/22	20,16%	39,31%
dez/22	52,62%	91,94%
jan/23	0,00%	91,94%
fev/23	0,00%	91,94%
mar/23	8,06%	100,00%

Após o mês de Mar/23 a alocação foi mantida constante em 99,66% (noventa e nove inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) do PL do Fundo em Ativos Alvo (principalmente Certificados de Recebíveis Imobiliários), mantendo a parte remanescente alocada em Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, conforme previsto na política de investimentos do Fundo, foi considerada a alocação de 100% (cem por cento) em Certificados de Recebíveis Imobiliários, quando emitidos em regime fiduciário com patrimônio separado. Estimou-se que a alocação será feita em cinco etapas, sendo 8,06% (oito inteiros e seis centésimos por cento) em setembro/22, 11,09% (onze inteiros e nove centésimos por cento) em outubro/22, 20,16% (vinte inteiros e dezesseis centésimos por cento) em novembro/22, 52,62% (cinquenta e dois inteiros e sessenta e dois centésimos por cento) em dezembro/22 e mais 8,06% (oito inteiros e seis centésimos por cento) em março/23, perfazendo os 99,66% (noventa e nove inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) do PL do Fundo, que se mantêm constante durante todo o restante do estudo.

Desta forma, a partir do final de Mar/23 o PL do Fundo estará 100% (cem por cento) alocado de acordo com a estratégia de investimentos do Fundo, permanecendo neste patamar ao longo de todo o horizonte remanescente do estudo.

Os recursos não investidos em Certificados de Recebíveis Imobiliários poderão ser investidos em Ativos de Renda Fixa, conforme previsto na política de investimentos do Fundo. Para o presente estudo foi considerado que tais recursos serão investidos em LCIs e Compromissadas.

As alocações em Certificados de Recebíveis Imobiliários consideram uma rentabilidade real média de 9,32% (nove inteiros e trinta e dois centésimos por

cento) ao ano. Para as Compromissadas considerou-se um retorno de 90% (noventa por cento) do CDI.

Sobre os indicadores, foram utilizadas as expectativas de mercado do dia 31/08/2022 para IPCA, IGP-M, DI e IGP-DI extraídos do Sistema de Expectativas de Mercado, do Banco Central do Brasil, para o período de Outubro/22 à Outubro/23.

A análise considera que 100% (cem por cento) dos rendimentos das Cotas de FII e Ativos de Renda Fixa serão distribuídos mensalmente aos cotistas, deduzidos dos tributos e despesas do Fundo.

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, nos termos do artigo 15 da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte.

O imposto incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, acima mencionados, pago pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Adicionalmente, vale salientar 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 Cotas de FII 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 de junho de 2014.

Resultados obtidos

Considerando as premissas supracitadas, no quadro abaixo é apresentado o resultado do estudo de viabilidade, com a estimativa de rendimentos para os próximos 12 (doze) meses, considerando a velocidade de alocação dos recursos obtidos na oferta. Ainda, o Mês N na tabela representa a estimativa média de rendimentos após alocação do fundo, utilizando a média dos índices do período de estudo.

Projeções de Retorno

Adicionalmente, considerando as premissas supracitadas, no quadro abaixo é apresentado o resultado do estudo de viabilidade, com a estimativa de rendimentos para os próximos 12 meses, considerando a velocidade de alocação dos recursos obtidos na oferta.

Projeção Carteira Emissão – Valores aproximados (Em R$ 000')

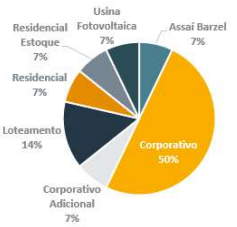
Fluxo dos ativos (R$ mil)	Mês1	Mês2	Mês3	Mês4	Mês5	Mês6	Mês7	Mês8	Mês9	Mês10	Mês11	Mês12	Mês N
CRI	1.327.745	1.427.745	1.688.745	1.688.745	1.688.745	1.728.745	1.728.745	1.728.745	1.728.745	1.728.745	1.728.745	1.728.745	1.728.745
Novas Aquisições	95.000	100.000	261.000	-	-	40.000	-	-	-	-	-	-	-
Compromissada	406.833	306.833	45.833	45.833	45.833	5.833	5.833	5.833	5.833	5.833	5.833	5.833	5.833
Total	1.734.578	1.734.578	1.734.578	1.734.578	1.734.578	1.734.578	1.734.578	1.734.578	1.734.578	1.734.578	1.734.578	1.734.578	1.734.578
Rendimentos CRI	13.293	14.593	20.614	27.510	27.380	23.742	24.250	22.050	21.425	20.950	19.756	21.628	24.213,93
Rendimentos Compromissada	4.848	3.939	2.878	422	407	399	50	49	49	48	48	47	57
Total	18.142	18.532	23.492	27.932	27.787	24.141	24.300	22.099	21.474	20.997	19.804	21.675	24.271
Despesas Totais	- 1.622	- 1.622	- 1.622	- 1.622	- 1.622	- 1.622	- 1.622	- 1.622	- 1.622	- 1.622	- 1.622	- 1.622	- 1.622
Rentabilidade Líquida	16.520	16.910	21.870	26.310	26.165	22.519	22.678	20.477	19.852	19.375	18.182	20.053	22.649
Total de cotas	18.470	18.470	18.470	18.470	18.470	18.470	18.470	18.470	18.470	18.470	18.470	18.470	18.470
Rentabilidade a ser distribuída 100,0%	16.520	16.910	21.870	26.310	26.165	22.519	22.678	20.477	19.852	19.375	18.182	20.053	22.649
Distribuição por cota	0,89	0,92	1,18	1,42	1,42	1,22	1,23	1,11	1,07	1,05	0,98	1,09	1,23
Resultado x PL	0,95%	0,97%	1,26%	1,52%	1,51%	1,30%	1,31%	1,18%	1,14%	1,12%	1,05%	1,16%	1,31%

Fonte: Fator

Estudo de Viabilidade

Ativos atualmente em análise para aquisição durante e após a Oferta

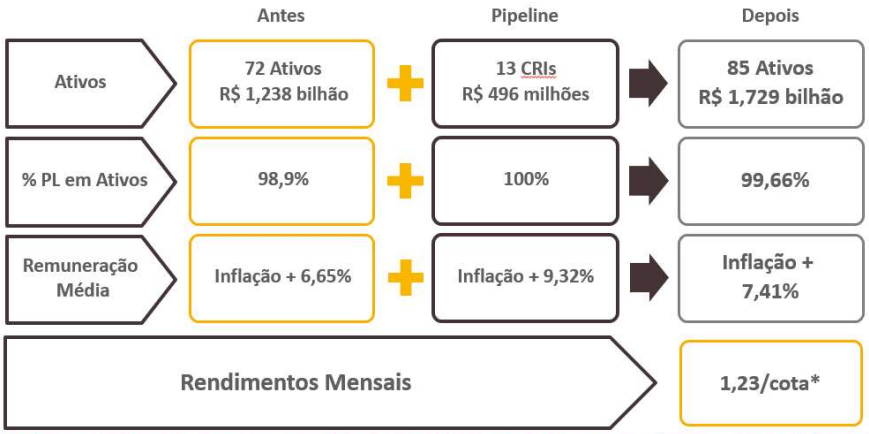
Ativo	Risco	Index.	Tx.	Montante	Previsão de Liquidação
Assaí	Assaí Barzel	IPCA	6,75%	R$ 40.000.000,00	jun/22
CRI 1	Residencial Estoque	CDI	2,40%	R$ 40.000.000,00	set/22
CRI 2	Corporativo Adicional	IPCA	8,50%	R$ 15.000.000,00	out/22
CRI 3	Corporativo	IPCA	9,15%	R$ 40.000.000,00	out/22
CRI 4	Usina Fotovoltaica	IPCA	9,00%	R$ 40.000.000,00	mar/23
CRI 5	Corporativo	IPCA	9,00%	R$ 50.000.000,00	nov/22
CRI 6	Corporativo	IPCA	8,50%	R$ 50.000.000,00	nov/22
CRI 7	Residencial	IPCA	10,00%	R$ 45.000.000,00	dez/22
CRI 8	Loteamento	IPCA	10,00%	R$ 30.000.000,00	dez/22
CRI 9	Corporativo	CDI	5,80%	R$ 40.000.000,00	dez/22
CRI 10	Loteamento	IPCA	8,50%	R$ 16.000.000,00	dez/22
CRI 11	Corporativo	IPCA	9,00%	R$ 40.000.000,00	dez/22
CRI 12	Corporativo	IPCA	9,00%	R$ 40.000.000,00	dez/22
CRI 13	Corporativo	IPCA	8,75%	R$ 50.000.000,00	dez/22



Fonte: Fator

Nota: Os ativos aqui propostos serão considerados pelo administrador como mera expectativa, não havendo qualquer obrigação ou garantia por parte do fundo e do administrador em adquirir os ativos aqui propostos.

Estudo de Viabilidade (31/08/2022)



Nota: O estudo de viabilidade será considerado pelo administrador como mero parâmetro para a rentabilidade das cotas do fundo, não havendo qualquer obrigação ou garantia por parte deste em alcançar ou reproduzir estas rentabilidades para o fundo.

Destaques – Porque Investir

"OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 41 A 53 DO PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCOS RELACIONADOS À PANDEMIA DO COVID-19", NA PÁGINA 44 DO PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS".

São Paulo, 23 de setembro de 2022.

Assinado de forma digital por FERNANDO DE ABREU SAMPAIO MOREIRA:30380411814
Dados: 2022.09.23 18:32:55 -03'00'

RODRIGO BARREIRA POSSENTI DOS SANTOS:32045498875

Assinado de forma digital por RODRIGO BARREIRA POSSENTI DOS SANTOS:32045498875
Dados: 2022.09.23 18:26:24 -03'00'

FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.

Por: Fernando de Abreu Sampaio Moreira
Cargo: Administrador

Por: Rodrigo Possenti Barreira dos Santos
Cargo: Procurador

FATOR VERITÀ

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA NONA EMISSÃO DO

FATOR VERITÀ
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

LUZ CAPITAL MARKETS