

# PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

## QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 55.115.058/0001-72  
ADMINISTRADO PELA

### VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP  
GERIDO PELA

### QUARTZO INVEST LTDA.

CNPJ nº 21.008.402/0001-02

Rua Heitor Stockler de Franca, nº 396, sala 801, Centro Cívico, CEP 80030-030, Curitiba - PR  
NO MONTEANTE DE, INICIALMENTE,

# R\$52.100.000,00\*

(cinquenta e dois milhões e cem mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição

\* podendo o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido) ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial da Oferta (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido)

Código ISIN das Cotas: BRQTZDCTF005

Código de Negociação das Cotas na B3: QTZD11

O registro da oferta foi concedido automaticamente pela CVM em 04 de julho de 2024, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/193

Tipo ANBIMA: FII Multiestratégia Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Gestão Ativa – Multicatégoriea

O QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo"), fundo de investimento imobiliário, constituído na forma de condomínio de natureza especial, regido pelo seu regulamento, incluindo o anexo e os apêndices ("Regulamento"), inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 55.115.058/0001-72, representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016 ("Administradora"), realiza uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de cotas da CLASSE ÚNICA DE COTAS DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Cotas" e "Classe", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais) por cada Cota, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Preço de Emissão"), totalizando, inicialmente, o montante de até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$52.100.000,00 (cinquenta e dois milhões e cem mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição ("Custo"). A oferta contará com a cobrança de Custo Unitário de Distribuição, apurado com base nos custos estimados da Oferta, de forma que, no ato da subscrição primária das Cotas, os subscritores das Cotas deverão pagar o Custo Unitário de Distribuição no valor de R\$0,42 (quarenta e dois centavos) por cada Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), de maneira que, cada Cota subscrita custará o valor total de R\$10,42 (dez reais e quarenta e dois centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, aos respectivos subscritores, sendo considerada a soma do Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Preço de Subscrição"), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$52.100.000,00 (cinquenta e dois milhões e cem mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição ("Montante Inicial da Oferta"). Será admitida a distribuição parcial das Cotas, na forma prevista nos artigos 73 e 74 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), desde que seja atingido o valor mínimo de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$5.210.000,00 (cinco milhões, duzentos e dez mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, observada a distribuição de, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente).

O Coordenador Líder terá a possibilidade de distribuição de lote adicional, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160, equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta, ou seja, até 12.500.000 (doze milhões, quinhentos e cinquenta mil) Cotas adicionais ("Lote Adicional"), perfazendo o montante adicional de até R\$12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$13.025.000,00 (treze milhões, vinte e cinco mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, nas mesmas condições e no mesmo Preço de Subscrição das Cotas inicialmente ofertadas ("Montante Adicional da Oferta"), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta. Assim, caso seja exercido o Lote Adicional, o valor máximo da Oferta será de até R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$65.125.000,00 (sessenta e cinco milhões, cento e vinte e cinco mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição ("Montante Total da Oferta"). Haverá valor mínimo de aplicação em Cotas, sendo que cada investidor deverá subscrever, no mínimo, 1.000 (hum mil) Cotas, perfazendo o valor mínimo de R\$10.000,00 (dez mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$10.420,00 (dez mil, quatrocentos e vinte reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, não havendo valor máximo de aplicação por investidor em Cotas, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas ofertadas ("Aplicação Mínima Inicial").

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", celebrado em 8 de maio de 2024 pelos Prestadores de Serviços Essenciais (conforme abaixo definido) do Fundo ("Instrumento Particular de Constituição"), isto é, (i) na qualidade de administradora, VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., devidamente qualificada acima, e (ii) na qualidade de gestora, QUARTZO INVEST LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Heitor Stockler de Franca, nº 396, sala 801, Centro Cívico, CEP 80030-030, inscrita no CNPJ sob o nº 21.008.402/0001-02, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.205, de 29 de abril de 2016 ("Gestora" e em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), bem como foi aprovado o primeiro versão do Regulamento do Fundo e do anexo descrito da Classe ("Anexo"). O Regulamento do Fundo e o Anexo da Classe foram alterados por meio do "Instrumento Particular de Pª Alteração do Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", celebrado pelos Prestadores de Serviços Essenciais em 03 de julho de 2024 ("Pª Alteração"), que também aprovou (i) os termos e as condições da Oferta, e (ii) a contratação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), mediante a celebração do contrato de distribuição.

A oferta será realizada no Brasil, mediante oferta pública de distribuição de acordo com os procedimentos dispostos no artigo 26, inciso VI, alínea "b", da Resolução CVM 160, sendo destinada exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados" e "Resolução CVM 30", respectivamente), estando, portanto, a Oferta sujeita ao rito de registro automático de distribuição de valores mobiliários, sob a coordenação do **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. As demais instituições integrantes do consórcio de distribuição da Oferta, se contratadas ("Instituições Consorciadas"), e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta", estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder no que tange à distribuição das Cotas, inclusive no que se refere ao cumprimento das disposições da legislação e regulamentação em vigor.

As Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DBA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DBA"), operacionalizado pelo B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), e, conforme o caso, nos termos previstos neste Prospecto, da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., devidamente qualificada acima, na qualidade de instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração e custódia das Cotas ("Escrituradora"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, operacionalizado pela B3, após a divulgação do anúncio de encerramento da distribuição das Cotas, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento"), bem como após o decurso do prazo de Lock-up para Negociação das Cotas objeto da presente Oferta, conforme previsto neste Prospecto. As Cotas serão cotadas eletronicamente na B3.

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais e à liquidez das Cotas e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldade em realizar o venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição das Cotas por (i) clubes de investimento, conforme definidos na Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("Baseado CVM 11"), e (ii) regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.777, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada. O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos relacionados à liquidez de suas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do referido fundo. Os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", nas páginas 21 a 45 deste Prospecto, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, à Classe, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento.

**TODAS AS REFERÊNCIAS AO FUNDO NESTE PROSPECTO DEVEM SER INTERPRETADAS COMO REFERÊNCIAS À CLASSE, EXCETO SE O CONTEXTO ASSIM NÃO O PERMITIR.**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 21 A 45.**

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

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7.1 DESTES PROSPECTO, DEVENDO SER OBSERVADAS, AINDA, AS VEDAÇÕES CONSTANTES DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

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

**O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM AMENDAMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" CONFORME EM VIGOR ("CÓDIGO ANBIMA").**

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

**ESTE PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO FUNDO, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS, CASO CONTRATADAS, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DA CVM, DO FUNDOS.NET E DA B3.**

**O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR, AINDA QUE A ADMINISTRADORA E A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA OU PARCIAL ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.**

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO, ESPERADA OU PRETENDIDA.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, ÀS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS, CASO CONTRATADAS, À ADMINISTRADORA, À GESTORA E À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

**O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS, CASO CONTRATADAS, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.**

**A PRESENTE OFERTA NÃO FOI OBJETO DE ANÁLISE POR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

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

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



Coordenador Líder da Oferta

Gestora do Fundo e da Classe

Administradora do Fundo e da Classe

Assessor Legal da Oferta



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 1. ÍNDICE

<b>1. ÍNDICE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>8</b>
2.1. Breve descrição da oferta .....	10
2.2. Apresentação de Classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento .....	10
2.3. Identificação do público-alvo .....	11
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	11
2.5. Valor nominal unitário de cada Cota e Custo Unitário de Distribuição .....	12
2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta .....	13
2.7. Quantidade de Cotas a serem ofertadas .....	14
<b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....</b>	<b>16</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....	18
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver Conflito de Interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....	18
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários .....	19
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>21</b>
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e ao emissor .....	23
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>47</b>
5.1. Cronograma das etapas da Oferta, destacando, no mínimo .....	49
5.1.1. As datas previstas para o início e o término da Oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à Oferta .....	49
5.1.2. Os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral .....	51
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>53</b>



6.1.	Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	55
6.2.	Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas .....	55
6.3.	Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as Cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas Cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de Cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	55
6.4.	Justificativa do Preço de Emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	55
<b>7.</b>	<b>RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....</b>	<b>57</b>
7.1.	Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas .....	59
7.2.	Declaração em destaque da Inadequação do Investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	59
7.3.	Esclarecimentos acerca dos procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do Investidor.....	60
<b>8.</b>	<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>64</b>
8.1.	Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida .....	66
8.2.	Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	67
8.3.	Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	67
8.4.	Regime de Distribuição .....	67
8.5.	Dinâmica de coleta de intenções de investimentos e determinação do preço ou taxa	67
8.6.	Admissão à negociação em mercado organizado .....	74
8.7.	Formador de Mercado .....	74
8.8.	Contrato de estabilização, quando aplicável .....	74
8.9.	Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	74
<b>9.</b>	<b>VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>76</b>
9.1.	Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos empreendimentos logísticos e/ou industriais que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	78
<b>10.</b>	<b>RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....</b>	<b>80</b>



10.1.	Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta. ....	82
<b>11.</b>	<b>CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....</b>	<b>85</b>
11.1.	Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução .....	87
11.2.	Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados .....	91
<b>12.</b>	<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>	<b>95</b>
12.1.	Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: a) Denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e b) Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.....	97
<b>13.</b>	<b>DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS .....</b>	<b>99</b>
13.1.	Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e Anexo de Classe de Cotas, se for o caso .....	101
13.2.	Demonstrações financeiras da Classe de Cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos Auditores Independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possa por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período .....	105
<b>14.</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>108</b>
14.1.	Administradora, Gestora e Coordenador Líder .....	110
14.2.	Assessores Envolvidos na Oferta .....	110
14.3.	Auditor Independente .....	110
14.4.	Declarações .....	110
14.5.	Declaração de que o registro do Emissor se encontra atualizado .....	111
14.6.	Declaração atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto.....	111
<b>15.</b>	<b>OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>113</b>
<b>16.</b>	<b>INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....</b>	<b>117</b>
16.1.	Informações relevantes do Fundo.....	119
16.2.	Tributação .....	123
16.3.	Definições.....	128
16.4.	Breve histórico dos Prestadores de Serviços Essenciais e do Coordenador Líder .....	140
<b>ANEXOS.....</b>		<b>143</b>



Anexo I – Instrumento de Constituição .....	145
Anexo II – 1º IPA .....	150
Anexo III – Regulamento do Fundo e Anexo da Classe .....	164
Anexo IV – Estudo de Viabilidade .....	245
Anexo V – Material Publicitário .....	259



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 2.1. Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, mediante o rito de registro automático de distribuição previsto no artigo 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução CVM 160, conduzida pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Consorciadas, caso contratadas, de acordo com a Resolução da CVM 160, a Resolução CVM 175, o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, nos termos e condições do Regulamento, do Anexo e do Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder e as demais Instituições Consorciadas, se contratadas, realizarão a distribuição das Cotas no âmbito da Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação. As Instituições Consorciadas, se contratadas, estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder no que toca à distribuição das Cotas, inclusive no que se refere ao cumprimento das disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O Fundo é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente qualificada acima, e gerido pela **QUARTZO INVEST LTDA.**, devidamente qualificada acima.

O Fundo foi constituído pelos Prestadores de Serviços Essenciais, por meio do Instrumento de Constituição, e os Prestadores de Serviços Essenciais, por meio do 1º IPA, aprovaram (i) a versão vigente do Regulamento do Fundo e do Anexo da Classe; (ii) as condições da Oferta; e (iii) a contratação do Coordenador Líder, mediante a celebração do Contrato de Distribuição.

A Oferta foi automaticamente registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/193, em 04 de julho de 2024, na forma e nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Ofertas.

## 2.2. Apresentação de Classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Cotas do Fundo objeto da Oferta **(i)** são da Classe única do Fundo; **(ii)** são emitidas em série única e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias de Cotistas; **(iii)** correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; **(iv)** não são resgatáveis; **(v)** terão a forma escritural e nominativa, sendo integralizadas à vista e em moeda corrente nacional; **(vi)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo/Classe, se houver; **(vii)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos, incluindo os Ativos Imobiliários; **(viii)** conferirão aos seus titulares, no caso de emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado, bem como nas emissões realizadas na hipótese de extrapolação do Capital Autorizado, direito de preferência, nos termos do Regulamento; e **(ix)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

As características da Classe estão descritas no Anexo.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(ii)” acima, não podem votar nas Assembleias de Cotistas **(a)** a Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe; **(c)** as partes relacionadas à Administradora, à Gestora, aos demais



prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe e seus respectivos sócios, diretores e funcionários, tais como definidos nas regras contábeis que tratam do assunto; **(d)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe; e **(e)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação.

Não se aplica o disposto acima quando: **(i)** os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (e); **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia 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, conforme estabelece o § 3º, do artigo 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e observado o disposto no artigo 5º, §7º, inciso II da Resolução CVM 175, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

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

A Oferta será destinada a Investidores Qualificados.

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11, e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717.

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

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas devem, necessariamente, ter indicado no Documento de Aceitação da Oferta a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) do Montante Inicial da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os Documentos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso, automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) do Montante Inicial da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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

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

As Cotas objeto da presente Oferta serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3 e, conforme o caso, do Escriturador; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.



As Cotas poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados no mercado secundário por meio do mercado de bolsa após a (i) divulgação, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, do Anúncio de Encerramento, nas páginas da rede mundial de computadores (a) da Administradora; (b) da Gestora; (c) do Coordenador Líder e das Instituições Consorciadas, caso contratadas; (d) da CVM; e (e) da B3; (ii) obtenção da autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3; (iii) divulgação da distribuição de rendimento *pro rata*, caso aplicável, e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário; e (iv) observância ao prazo de *Lock-up* para Negociação das Cotas objeto da presente Oferta, conforme previsto no 1º IPA, no Regulamento, no Anúncio de Início e neste Prospecto, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário.

É vedada a negociação das Cotas ao público investidor no geral, tendo em vista que a Classe possui como público-alvo Investidores Qualificados.

Durante a distribuição das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva Data de Liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3, não será negociável. As Cotas por ele adquiridas estarão bloqueadas para negociação pela Administradora pelo Coordenado Líder e pelas Instituições Consorciadas, caso contratadas. Referido recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquiridas e se converterá em referidas Cotas após divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3, quando referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 entre Investidores Qualificados na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3, observado que, conforme previsto no 1º IPA, no Regulamento, no Anúncio de Início e neste Prospecto, as Cotas objeto da presente Oferta estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário.

## 2.5. Valor nominal unitário de cada Cota e Custo Unitário de Distribuição

O Preço de Emissão de cada Cota, objeto da Oferta, é equivalente a R\$10,00 (dez reais), sem considerar a Custo Unitário de Distribuição, o qual será fixo até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Conforme discriminado na Seção 11.2 deste Prospecto, será cobrado o Custo Unitário de Distribuição no valor de R\$0,42 (quarenta e dois centavos) por Cota, equivalente a 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas, cujos recursos serão utilizados para pagamento de despesas e custos relacionadas à Oferta, sendo certo que, após a Data da Segunda Liquidação, (i) eventual saldo positivo da Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo/Classe. Caso, na hipótese de distribuição do Montante Mínimo da Oferta ou de Distribuição Parcial das Cotas, seja verificado que o valor total arrecadado com a Custo Unitário de Distribuição é insuficiente para cobrir a totalidade dos custos da Oferta, os recursos obtidos com o pagamento da Custo Unitário de Distribuição pelos Investidores quando da subscrição das Cotas serão direcionados prioritariamente para o pagamento dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, incluindo o Comissionamento do Coordenador Líder, 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.

Assim, o Preço de Subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, totalizando R\$10,42 (dez reais e quarenta e dois centavos) por Cota.



Este valor será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

O Custo Unitário de Distribuição das Cotas para a Oferta está incluído no Preço da Subscrição.

Os valores mencionados acima incluem toda e qualquer despesa relacionada à constituição do Fundo, à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta a serem arcados pelo Fundo.

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

O Montante Inicial da Oferta será de, inicialmente 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, totalizando, inicialmente, o montante de até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$52.100.000,00 (cinquenta e dois milhões e cem mil reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Subscrição (ou seja, considerando o Custo Unitário de Distribuição), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial da Oferta, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta de, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$5.210.000,00 (cinco milhões, duzentos e dez mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, e observadas as disposições dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.

Os Cotistas que desejarem subscrever Cotas, durante o Período de Distribuição, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação da Oferta; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas, e o número de Cotas inicialmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação da Oferta. Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida, em virtude do exercício do Lote Adicional, em até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta, correspondente à emissão de até 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando o Montante Adicional da Oferta de até R\$12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$13.025.000,00 (treze milhões, vinte e cinco mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição.

Assim, caso seja exercido o Lote Adicional, o Montante Total da Oferta será de até R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$65.125.000,00 (sessenta e cinco milhões, cento e vinte e cinco mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição.

As Cotas do Lote Adicional poderão ser emitidas até a data do Anúncio de Encerramento, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação nos termos da Oferta, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160, a critério do Coordenador Líder. As Cotas do Lote Adicional serão, caso emitidas, destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional, caso



emitidas, também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição do Montante Mínimo da Oferta. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, bem como deverá ser realizado o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, observados os Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

### **2.7. Quantidade de Cotas a serem ofertadas**

A Oferta de Cotas será de, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, pelo Preço de Subscrição, devendo alcançar, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, a serem integralizadas à vista, nos termos do Documento de Aceitação da Oferta e da Resolução CVM 160. A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser (i) aumentada em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial da Oferta, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Não será outorgada pelo Fundo a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Lote Adicional, após a dedução dos custos e das despesas da Oferta, serão destinados para aquisição de Ativos Imobiliários, a serem selecionados pela Gestora **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a Política de Investimento, prevista no Anexo.

As disponibilidades financeiras da Classe que não estiverem investidas em Ativos Imobiliários poderão ser aplicadas em Ativos Renda Fixa e/ou Investimentos Temporários, observado o disposto no Regulamento e no Anexo. Não obstante o exposto acima, a Classe não possui um ativo específico para a destinação dos recursos da Oferta, e não há garantia de que a Gestora conseguirá destinar os recursos oriundos da Oferta de forma prevista no Estudo de Viabilidade.

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) potenciais ativos indicados no Estudo de Viabilidade não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.

**O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO, SENDO CARACTERIZADO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENÉRICO.**

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

**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTE PROSPECTO, NÃO HÁ QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.**

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

Nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, é considerada uma situação de potencial Conflito de Interesses a aquisição e/ou venda de Ativos Conflitados, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 12, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e de acordo com o quórum previsto no Regulamento e no artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição, será realizada uma Assembleia de Cotistas após o encerramento desta Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição e/ou venda destes Ativos Conflitados.

A Administradora e a Gestora incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Cotistas que tratar de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial Conflito de Interesses, como ressaltado neste Prospecto.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição e/ou venda de Ativos Conflitados não seja aprovada em Assembleia de Cotistas, e caso haja recursos na Classe para outras aquisições, a Classe destinará os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outros Ativos



Imobiliários, a serem selecionados pela Gestora, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto, no Regulamento e no Anexo.

Tendo em vista a dinâmica de mercado, na data de elaboração deste Prospecto, o Fundo ainda não possui qualquer Ativo Imobiliário pré-selecionado para aquisição com os recursos da Oferta, estando, assim, os Cotistas sujeitos aos riscos descritos no fator de risco “**Risco dos Ativos Imobiliários**” constante da página 29 deste Prospecto.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE O RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES”, NA PÁGINA 36 DESTE PROSPECTO.**

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

Em caso de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados de forma ativa e discricionária pela Gestora nos Ativos Imobiliários a serem selecionados, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

Não haverá ordem de prioridade para a destinação de recursos no caso de Distribuição Parcial. A Gestora poderá definir a ordem de prioridade de destinação de forma discricionária.

**AINDA QUE, DURANTE A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS OBJETO DA OFERTA, VENHAM A SER ASSINADOS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA, CARTAS PROPOSTAS, BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO, COMPROMISSOS DE INVESTIMENTO E OUTROS SIMILARES, NÃO É POSSÍVEL ASSEGURAR QUE AS TRATATIVAS NEGOCIAIS AVANCEM, TENDO EM VISTA QUE A CONCRETIZAÇÃO DOS NEGÓCIOS EM QUESTÃO DEPENDERÁ DA IMPLEMENTAÇÃO DE DIVERSAS CONDIÇÕES TÉCNICAS, AMBIENTAIS E JURÍDICAS ESTABELECIDAS NOS DOCUMENTOS QUE FORMALIZAM AS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, OU, AINDA, POR OUTROS FATORES EXÓGENOS E NÃO FACTÍVEIS DE PREVISÃO NESTE MOMENTO.**

**NESTE SENTIDO, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR QUE: (I) OS POTENCIAIS NEGÓCIOS AINDA NÃO PODEM SER CONSIDERADOS COMO ATIVOS IMOBILIÁRIOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS A SEREM CAPTADOS NA OFERTA; E (II) 100% (CEM POR CENTO) DOS RECURSOS LÍQUIDOS A SEREM CAPTADOS, PELO FUNDO, NO ÂMBITO DA OFERTA, AINDA NÃO POSSUEM DESTINAÇÃO GARANTIDA.**

**CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS IMÓVEIS E/OU DEMAIS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO DAS COTAS OBJETO DA OFERTA, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### 4. FATORES DE RISCO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e ao emissor**

**ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE PROSPECTO, NO REGULAMENTO E NO ANEXO, E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO E DA CLASSE, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.**

Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os seus Cotistas.

**AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS, CASO CONTRATADAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FGC. NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER E DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS, CASO CONTRATADAS, ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO.**

**CONSIDERANDO QUE O FUNDO POSSUI CLASSE ÚNICA DE COTAS, OS FATORES DE RISCO AQUI PREVISTOS SÃO APLICÁVEIS TANTO AO FUNDO QUANTO À CLASSE, SENDO QUE A REFERÊNCIA AO FUNDO ABARCA A CLASSE.**

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

**Risco de concentração**

A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em poucos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa emitidos por poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco de liquidez das Cotas da Classe fechada e mercado secundário**

A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, mesmo sendo as Cotas admitidas à negociação no mercado de bolsa, observado que,



conforme previsto no Regulamento, as Cotas objeto da primeira emissão de Cotas da Classe do Fundo estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual referidas Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário**

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada da respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, não será negociável. 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, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas entre Investidores Qualificados na B3, observado que as Cotas objeto da presente Oferta estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário. 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 ou ainda as consequências da não colocação da totalidade das Cotas, o que ensejará a devolução dos valores já colocados.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Riscos relativos à rentabilidade do investimento**

A carteira da Classe será composta por Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa que estão sujeitos a variação de preço conforme mercado e, poderão, a depender do prazo entre o investimento e o desinvestimento sofrer variações negativas o que impactará a rentabilidade dos investimentos realizados pela Classe. O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pela Classe, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira da Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento da Classe, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e consequentemente impactar a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto de eventual oferta de cotas da Classe e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com tal oferta serão aplicados em Ativos Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco relacionado à possibilidade de a Classe onerar os Imóveis integrantes da carteira da Classe para garantir obrigações assumidas pela Classe**



Em caso de inadimplência das obrigações assumidas pela Classe, os Imóveis dados em garantia podem ser executados, podendo resultar na perda dos respectivos Imóveis, impactando negativamente o Patrimônio Líquido e as Cotas. Além disso, os Imóveis dados em garantia podem ter sua liquidez reduzida, dificultando sua alienação e, conseqüentemente, a gestão eficiente da carteira da Classe. A constituição de ônus reais sobre os Imóveis integrantes da carteira da Classe para garantir obrigações assumidas pela Classe também pode afetar a avaliação dos Imóveis, ocasionando depreciação e afetando os retornos esperados. Há ainda riscos jurídicos e regulatórios, incluindo eventuais disputas judiciais, que podem gerar custos adicionais à Classe.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco de mercado, fatores macroeconômicos e política governamental**

A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe e a conseqüente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Classe.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco de liquidez da carteira da Classe**

A Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pela Classe, inicialmente a Classe poderá adquirir um número limitado de Ativos Imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposta aos riscos inerentes a referidos ativos, como, por exemplo, a demanda existente pela aquisição dos Imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os Imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre alienados.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco de rentabilidade das cotas de outros FII**

O investimento em cotas de outros FII é considerando um investimento de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga à Classe, na qualidade de cotista de outro FII, dependerá, preponderantemente, do resultado obtido pelo FII investido. A Gestora desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento das cotas de outros FII investidos pelo



Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Gestora identificar falhas na administração ou na gestão dos FII investidos pelo Fundo, hipóteses em que a Administradora, a Gestora e/ou demais prestadores de serviços do Fundo não responderão pelas eventuais consequências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos nos FII investidos pelo Fundo, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

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

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário e dos Ativos Imobiliários/Ativos Renda Fixa que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como perspectivas de desempenho que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe e do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo e a Classe não contam com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, das Instituições Consorciadas, caso contratadas, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo, a Classe e os Cotistas.

Em complemento, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco de participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá (i) reduzir a quantidade de Cotas para os Investidores, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco de marcação a mercado**

Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, 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. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das



Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor no mercado secundário.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco de não concretização da Oferta e não colocação do Montante Mínimo da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados e a Administradora deverá fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado a integralização das Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, nos termos do artigo 27, da Resolução CVM 175 realizadas no período, observados os Critérios de Restituição de Valores.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco de não colocação do Montante Inicial da Oferta**

Desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas inicialmente ofertadas no Montante Inicial da Oferta, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar, ainda, em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas. Em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco do Estudo de Viabilidade**

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



contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

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

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários**

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos rendimentos/proventos provenientes dos empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe. 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 à Classe e, conseqüentemente, aos Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos Imóveis**

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis poderá impactar a capacidade da Classe em receber rendimentos/proventos decorrentes dos Imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco de flutuações no valor dos Imóveis integrantes da carteira da Classe**

Bens imóveis estão sujeitos às condições sobre as quais os Prestadores de Serviços Essenciais não têm controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio da Classe, conseqüentemente, a remuneração futura dos Cotistas. O valor dos Imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros Imóveis com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos Imóveis.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **Ausência de propriedade direta dos Ativos Imobiliários**

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **Risco relativos a novas emissões**

No caso de realização de novas emissões de Cotas pela Classe dentro do Capital Autorizado, bem como nas emissões realizadas na hipótese de extrapolação do Capital Autorizado, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas 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 e da Classe reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **Risco imobiliário**

A Classe poderá investir, direta ou indiretamente, em Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas. Eventual desvalorização dos Imóveis pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Imóveis, seja possibilitando a maior oferta de Imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos Imóveis limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os Imóveis se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Imóveis, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos Imóveis em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **Risco dos Ativos Imobiliários**

A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. Referida situação pode ocorrer, inclusive, na não localização de cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **Risco do Fundo genérico**

A Classe não possui um Ativo Imobiliário específico a ser adquiridos, sendo, portanto, genérica. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos da Classe. Dessa forma, poderão não ser encontrados Ativos Imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **Risco de ausência de garantia das Cotas**

As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC. Os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para a distribuição de rendimentos, por meio, por exemplo, do pagamento da amortização e do resgate das Cotas, decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

### **Risco de crédito**

Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores decorrentes de rendimentos/proventos dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Renda Fixa. Os Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa que comporão a carteira da Classe poderão estar sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, a Classe estará sujeita ao risco de crédito dos adquirentes. Os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços não serão responsáveis pelo pagamento dos valores devidos pelos Ativos Imobiliários, pelos Ativos Renda Fixa ou pela solvência dos adquirentes, emissores e/ou terceiros. Caso, por qualquer motivo, os emissores, os devedores, os garantidores e os eventuais coobrigados não efetuem o pagamento dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Renda Fixa, será necessária a adoção de medidas extrajudiciais e judiciais para a recuperação dos rendimentos provenientes dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Renda Fixa. Não há garantia de que tais medidas serão bem-sucedidas, podendo haver perdas patrimoniais para a Classe e os Cotistas. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

### **Risco regulatório**

A legislação aplicável ao Fundo, à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída, e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de

investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Imobiliários e/ou aos Ativos Renda Fixa, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos à Classe. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos das Cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

**Risco de aumentos dos custos de construção**

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção e reforma, desde que tais recursos se destinem exclusivamente a empreendimentos imobiliários e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro. Assim, a Classe poderá, contratualmente, assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, a Classe terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos rendimentos/proventos decorrentes destes empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

**Risco da empreendedora, construtora ou incorporadora**

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

**Escala qualitativa do risco: Médio**

**Risco relacionado à possibilidade de a Classe do Fundo adquirir ativos onerados**

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome da Classe, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem à Classe. Adicionalmente, a Classe poderá realizar a aquisição de Ativos Imobiliários que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de a Classe, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e referidos proprietários não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para a



Classe, bem como na obtenção pela Classe dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

**Risco de concentração em cotas de outros FII**

Não há um percentual máximo de recursos da Classe que poderá ser alocado em cotas de outros FII, inclusive de FII administrados ou geridos, conforme o caso, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, o que poderá gerar uma concentração da carteira. A possibilidade de concentração da carteira em cotas de outros FII, bem como nos demais Ativos Imobiliários, na forma permitida no Regulamento, representa risco de liquidez das Cotas. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira da Classe. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos da Classe a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das Cotas.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

**Risco de custos adicionais relacionados às cotas de outros FII**

A Classe, na qualidade de cotistas de outros FII, poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros. Caso o FII investido não tenha reservas suficientes para a defesa dos seus interesses, bem como apresente um regime de responsabilidade ilimitado, é possível que a Classe, na qualidade de cotista do FII, venha a ser chamada a realizar um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

**Risco de 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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas

**Escala qualitativa do risco: Médio**

**Risco de Patrimônio Líquido negativo**

As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de



atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de troca de informações**

Dada a complexidade operacional própria das operações da Classe, não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os demais prestadores de serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco relativo aos Prestadores de Serviços Essenciais e aos demais prestadores de serviços**

O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos demais prestadores de serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos demais prestadores de serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos demais prestadores de serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco decorrente da importância da Gestora**

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco relativo à não substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais**

Conforme previsto no Regulamento, os Prestadores de Serviços Essenciais podem ser substituídos, devendo observar os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Resolução CVM 175. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo poderá ser liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de liquidação da Classe e do Fundo**



Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no Regulamento. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, o pagamento da amortização e do resgate das Cotas ficaria condicionado (a) ao vencimento e/ou ao resgate dos Ativos Renda Fixa integrantes da carteira da Classe, (b) à venda dos Ativos Imobiliários a terceiros, podendo o preço de venda causar perdas patrimoniais para a Classe e os Cotistas, ou (c) ao resgate das Cotas mediante a dação em pagamento dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Renda Fixa integrantes da carteira da Classe.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco inerente à Classe única de Cotas**

O Fundo possui Classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas, resguardo o direito de preferência na emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado, bem como nas emissões realizadas na hipótese de extrapolação do Capital Autorizado, conforme previsto no Regulamento. O patrimônio do Fundo não conta com subordinação ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco tributário**

A Lei nº 8.668 estabelece que os FII 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 Ligadas a ele, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a Lei nº 8.668, os rendimentos distribuídos aos Cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos na alienação são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 8.668, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033 ficam isentos do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas, (ii) que possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (iii) não será concedido ao Cotista, pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII, e (iv) não será concedido ao Cotista, pessoa física, titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a", do inciso I, do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII. Não obstante o disposto acima, ainda que as Cotas sejam admitidas à negociação em mercado de bolsa, tendo em vista que as Cotas estarão sujeitas ao *Lock-up* para



Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário, há o risco da Receita Federal, do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais e/ou outros entes tributários entenderem que os requisitos acima citados para a isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual ao Cotista pessoa física não estão sendo observados. O que, conseqüentemente, afetará a aplicação de um tratamento mais benefício a estes, de modo que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física poderão não estar mais isentos do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual. Independentemente de quaisquer medidas que os Prestadores de Serviços Essenciais adotem ou possam adotar, as regras tributárias aplicáveis aos FII podem vir a ser modificadas a qualquer momento, no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo/Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, ainda que relativos a operações já efetuadas. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido na Lei nº 9.779 e na Lei nº 8.668; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de alteração da legislação/regulamentação aplicável ao Fundo e aos Cotistas**

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

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de governança**

Em regra, as matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas pela maioria de votos dos Cotistas



presentes. No entanto, tendo em vista o disposto no Artigo 33 – Parágrafo Primeiro do Anexo ao Regulamento, as matérias previstas nos incisos II, IV, V, IX, XI e XIII do Artigo 27 – do Anexo ao Regulamento dependem de um quórum de votação qualificado. Logo, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, podendo prejudicar as atividades da Classe e a rentabilidade das Cotas. Além disso, conforme previsto no artigo 36 do Anexo ao Regulamento e na regulamentação vigente, há restrições para o exercício do direito de voto nas Assembleias Gerais de Cotistas e Assembleias Especiais de Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de investidores minoritários**

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo, da Classe e/ou dos Cotistas minoritários, sendo os Cotistas minoritários obrigados a acatar referidas deliberações, ainda que manifestem votos contrários.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco operacional**

Os Ativos Imobiliários e os Ativos Renda Fixa objeto de investimento pela Classe serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, portanto os resultados da Classe 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.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco jurídico**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe considera um conjunto de rigores e obrigações contratuais, 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 e imobiliária, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Adicionalmente, a Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, além de haver o risco de existirem eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais, extrajudiciais, arbitrais e/ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, o que poderá resultar em perdas para a Classe e seus Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de potencial Conflito de Interesses**



Os atos que caracterizem situações de Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir Conflito de Interesses por parte dos prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo, à Classe e à sua carteira. A aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa sob situações de Conflito de Interesse caracteriza uma hipótese de Conflito de Interesses e depende de prévia e expressa aprovação em Assembleia de Cotistas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial Conflito de Interesses que sejam aprovados em Assembleia de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de vacância**

A Classe, direta ou indiretamente, está sujeita ao risco de vacância. Isso porque existe o risco de desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sirvam de lastro para os Ativos Imobiliários adquiridos pela Classe, o que pode gerar impacto significativo nos rendimentos/proventos dos Ativos Imobiliários e na rentabilidade da Classe, impactando adversamente os resultados do investimento feito pelos Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de pré-pagamento**

Os Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos limites de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com uma rentabilidade atrativa, o que pode afetar de forma negativa o Patrimônio Líquido e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis que compõem o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis não segurados, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de não contratação de seguro**



Caso algum locatário e/ou arrendatário dos Imóveis que servirem de lastro para os Ativos Imobiliários adquiridos pela Classe vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, em caso de sinistro, não será recebida a indenização e a rentabilidade esperada de referido Ativo Imobiliário será comprometida, podendo a Classe não receber a remuneração pretendida, bem como ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de desapropriação total ou parcial**

Há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis de propriedade da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social. Ocorrendo a desapropriação, total ou parcial, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos Imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais Imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de regularidade dos Imóveis**

A Classe poderá adquirir Imóveis que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos Imóveis somente poderão ser utilizados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos Imóveis poderá provocar a impossibilidade de utilização destes para obtenção de rendimentos/proventos, bem como a aplicação de multas pelas autoridades competentes e, portanto, provocar prejuízos à Classe e aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe, bem como do valor de negociação das Cotas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Riscos relativos à regularização e georreferenciamento do Imóvel a ser adquirido pela Classe do FII**



Podem existir questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis a serem adquiridos pela Classe, incluindo discussões acerca dos limites territoriais dos Imóveis, devido à falta de georreferenciamento em algumas das matrículas. O processo de análise (*due diligence*) a ser realizado pela Classe nos Imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Classe possa vir a receber dos alienantes dos Imóveis, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos tais como ônus ou gravames reais que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus à Classe, na qualidade de proprietária dos Imóveis ou de direitos relativos aos Imóveis; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis pela Classe; (iii) acarretar em discussões judiciais cujo objeto seja utilizar algum(ns) dos Imóveis para o pagamento de eventuais débitos, cujo montante seja de valor elevado (i.e. próximo ao valor do Imóvel) de natureza *propter rem* ou de natureza pessoal dos antigos proprietários; ou (iv) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Imóveis pela Classe, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela Classe e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Riscos relativos à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Imobiliários**

Os Ativos Imobiliários estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de desastres naturais**

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Imóveis que a Classe detenha ou que representem lastro ou garantia dos Ativos Imobiliários detidos pela Classe. O que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, os Cotistas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe e a rentabilidade esperada pelo Cotista.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco relacionado à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior**

Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de Imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Imóveis. Portanto, os resultados do



Fundo e, por consequência, a Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

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

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

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco ambiental**

Os Imóveis, os Ativos Imobiliários e os valores mobiliários que integram a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face da Classe, com possíveis riscos à imagem da Classe e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais



consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco do potencial uso de derivativos**

A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários**

Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela Classe poderão contar com garantias reais ou fidejussórias, prestadas pelos respectivos devedores ou por terceiros. Havendo o inadimplemento dos Ativos Imobiliários, os devedores e os eventuais terceiros garantidores serão executados extrajudicial ou judicialmente. É possível, entre outros, que (a) o objeto da garantia não seja encontrado ou tenha perecido; (b) a Classe não consiga alienar os bens e direitos decorrentes da excussão da garantia, tal alienação demore para ocorrer ou o valor obtido com a execução da



garantia seja insuficiente para o pagamento dos Ativos Imobiliários inadimplidos; ou (c) a excussão da garantia seja morosa ou a Classe não consiga executá-la. Em qualquer caso, os resultados e o patrimônio da Classe poderão ser afetados negativamente. Ademais, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários que não contem com qualquer garantia, real ou fidejussória.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco relativo ao pagamento condicionado e descontinuidade**

As fontes de recursos das companhias securitizadoras para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos créditos imobiliários que servem de lastro aos respectivos CRI e/ou da liquidação de eventuais garantias. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial de tais créditos imobiliários e garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a companhia securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos à Classe. Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte da Classe à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco estrutural**

As emissões de CRI costumam ter o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de crédito dos CRI**

As companhias securitizadoras estão expostas ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos créditos imobiliários que compõem os respectivos patrimônios separados vinculados aos CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência do respectivo patrimônio separado. Os respectivos créditos imobiliários que servem de lastro aos CRI e eventuais aplicações financeiras permitidas constituem o patrimônio separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos créditos imobiliários que servem de lastro aos CRI ou das aplicações financeiras permitidas, conforme o caso, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. O patrimônio separado vinculado aos CRI costuma ter como única fonte de recursos necessários aos pagamentos dos titulares de CRI os créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI e as eventuais aplicações financeiras permitidas. Qualquer atraso ou falta de recebimento destes poderá afetar negativamente a capacidade do respectivo patrimônio separado de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, o que poderá impactar, negativamente, a rentabilidade esperada da Classe, na qualidade de titular de CRI, ou impossibilitar a amortização dos valores investidos nos CRI.



**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco relacionado à insuficiência/inexistência das garantias dos CRI e das cotas de outros FII**

Não é possível garantir que todos os CRI subscritos ou adquiridos pela Classe ou os créditos imobiliários que compõem seu lastro terão garantias a eles associadas, tampouco que tais garantias, caso existam, serão suficientes à satisfação dos direitos da Classe na qualidade de titular de CRI. Adicionalmente, os investimentos realizados pela Classe em cotas de outros FII não contam com garantia dos prestadores de serviços dos respectivos FII investidos, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco inerente a emissões lastreadas em créditos imobiliários**

Tendo em vista que os recursos da Classe serão aplicados em Ativos Imobiliários originados de operações realizadas no segmento imobiliário, um fator que deve ser levado preponderantemente em consideração pelos investidores ao aplicar na Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados cada Imóvel. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel que lastreie qualquer Ativo Imobiliário integrante do patrimônio da Classe. Adicionalmente, eventuais irregularidades com cada Imóvel (tais como, exemplificativamente, falta de licença, habite-se, contingências ambientais e outros), sinistros e/ou gravames, conforme aplicável, podem ocasionar a suspensão total ou parcial da geração de receitas para a Classe.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco relacionado ao recente desenvolvimento da securitização imobiliária**

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os CRI, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de CRI nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação que costuma ser mais complexa que outras emissões de valores mobiliários. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Cotistas, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar emissões de CRI e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco relacionado à necessidade de realização de aportes na conta dos respectivos patrimônios separados**

Considerando que a responsabilidade das companhias securitizadoras se limita aos respectivos patrimônios separados, caso determinado patrimônio separado seja insuficiente para arcar com qualquer de suas obrigações ou qualquer outra ligada à respectiva emissão de CRI, tais despesas serão suportadas pelos titulares de CRI, dentre eles, a Classe, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos no respectivo patrimônio separado, nos termos dos



respectivos termos de securitização. Caso tais aportes sejam realizados, a rentabilidade esperada dos CRI poderá ser afetada de maneira negativa;

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto, no Anúncio de Início, no Anúncio de Encerramento, na Lâmina, nos Documentos da Oferta e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Imobiliários ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta 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.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

Caso em cada Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA**



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

**Escala qualitativa do risco: Menor**

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

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

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Outros riscos**

**A CLASSE E O FUNDO TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS, MUDANÇAS IMPOSTAS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO. A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE E NO FUNDO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. CRONOGRAMA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5.1. Cronograma das etapas da Oferta, destacando, no mínimo

**5.1.1. As datas previstas para o início e o término da Oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à Oferta**

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (*) (**)
1.	Obtenção do registro pelo rito de registro automático perante a CVM	04.07.2024
2.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	04.07.2024
3.	Início do Período de Subscrição (1º período)	12.07.2024
4.	Encerramento do Período de Subscrição (1º período)	26.07.2024
5.	Procedimento de Alocação (1º período)	29.07.2024
6.	Data da Primeira Liquidação de Cotas (1º período)	31.07.2024
7.	Início do Período de Subscrição (2º período)	01.08.2024
8.	Encerramento do Período de Subscrição (2º período)	12.09.2024
9.	Procedimento de Alocação (2º período)	13.09.2024
10.	Data da Segunda Liquidação de Cotas (2º período)	17.09.2024
11.	Data de encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	18.09.2024

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

(\*\*) A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta, bem como quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta, será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, das Instituições Consorciadas, caso contratadas, da Administradora, da Gestora, da CVM e da B3, veículos estes também utilizados para disponibilização dos Documentos da Oferta.

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO**



**REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA A SEÇÃO 7.3 DESTE PROSPECTO.**

**DURANTE A DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER COTAS NO ÂMBITO DA OFERTA TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA, PELO COORDENADOR LÍDER E PELAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS, CASO CONTRATADAS, SENDO QUE REFERIDAS COTAS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, NA DATA DEFINIDA NO FORMULÁRIO DE LIBERAÇÃO A SER DIVULGADO, POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA E DA OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO ENVIADA PELA B3, OBSERVADO QUE AS COTAS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTARÃO SUJEITAS AO LOCK-UP PARA NEGOCIAÇÃO, PERÍODO NO QUAL AS COTAS NÃO PODERÃO SER NEGOCIADAS EM MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO DE INDISPONIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO”, NA PÁGINA 24 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, a Lâmina, comunicados da Oferta, demais Documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

**Administradora:** [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) (neste website, clicar em “Investidor” no topo da tela, na sequência, clicar em “Fundos de Investimento”, digitar “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” na lupa de pesquisas no canto superior esquerdo, clicar em “+”, selecionar a aba “Documentos” e então selecionar o Documento da Oferta desejado).

**Gestora:** <http://www.quartzocapital.com.br/documentos/> (neste website, selecionar o Documento da Oferta desejado).

**Coordenador Líder:** <https://guide.com.br/> (neste website, na aba superior, selecionar “Investimentos”, depois selecionar “Outros Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “QTZD11 – Quartzo Real Estate Development Multiestratégia FII – 1ª Emissão [Investidores Qualificados]”, clicar em “+” e selecionar o documento desejado).

**CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, no menu à esquerda, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Consulta de Informações”, procurar pelo “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” na coluna “Emissor”, selecionar “Cotas de FII” na coluna “Valor Mobiliário”, clicar sobre o ícone “Filtrar”, posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna “Ações”, e, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Lâmina” ou a opção desejada);

**Fundos.NET (administrado pela B3):** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Em seguida, selecionar “aqui”, ao final da página para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Lâmina” ou a opção desejada);



**B3:** [https://www.b3.com.br/pt\\_br/institucional](https://www.b3.com.br/pt_br/institucional) (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, no canto inferior direito da tela, e depois selecionar “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada – 1ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Lâmina” ou a opção desejada).

**5.1.2. Os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.**

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor **(i)** assinará o termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento dos termos e cláusulas das disposições do Regulamento e do Anexo, em especial aqueles referentes à Política de Investimento e aos fatores de risco da Classe; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Documento de Aceitação da Oferta, do Regulamento, do Anexo e deste Prospecto Definitivo, observadas as exceções previstas neste Prospecto e na legislação aplicável.

Caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido antes da data máxima de encerramento do 2º Período de Subscrição, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, poderá encerrar a Oferta a qualquer tempo.

Quando do encerramento do 1º Período de Subscrição e do 2º Período de Subscrição, e realização dos respectivos Procedimentos de Alocação, conforme previsto no cronograma acima, a Administradora, em conjunto com a Gestora e o Coordenador Líder, divulgará comunicado ao mercado (i) informando sobre o encerramento do respectivo Período de Subscrição, e (ii) requerendo aos Investidores que apresentaram Documentos de Aceitação da Oferta dentro do referido Período de Subscrição que integralizem as Cotas por eles subscritas, conforme resultado do Procedimento de Alocação subsequente, nas respectivas Datas de Liquidação, conforme cronograma acima.

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

As hipóteses de reembolsos dos Investidores em caso de cancelamento da Oferta ou desistência deverão observar os Critérios de Restituição de Valores, bem como o previsto nas Seções 2.6 e 7.3 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Considerando que a presente Oferta se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas, não houve negociação das Cotas em mercado secundário, sendo observado que também não houve distribuição de Cotas no exterior.

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

Conforme disposto no artigo 8º do Anexo, as Cotas subscritas, no caso de emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado, bem como nas emissões realizadas na hipótese de extrapolação do Capital Autorizado, conferirão aos seus titulares direito de preferência na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo permitidas cotas fracionárias, e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM, conforme aplicáveis.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, a Gestora, com a aprovação da Administradora, poderá realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que observado o limite do Capital Autorizado.

A Assembleia de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, devendo estabelecer, sem limitação, (i) o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas Cotas; (ii) a quantidade mínima de Cotas que deve ser subscrita para que a distribuição seja efetivada, e o tratamento a ser dado caso a quantidade mínima seja alcançada; e (iii) a possibilidade de subscrição parcial de Cotas, se for o caso, observadas as exigências e os procedimentos regulamentares aplicáveis. Sendo certo que, na hipótese de extrapolação do Capital Autorizado, também será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na emissão de novas Cotas.

Adicionalmente ao disposto acima e no Regulamento, o respectivo documento que aprovar a nova emissão de Cotas deverá estabelecer a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência, sendo certo que para o exercício do direito de preferência, bem como para a eventual cessão do direito de preferência, deverão ser observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3.

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

Considerando que esta é a primeira Oferta, não se aplica a diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

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

Considerando que se trata da primeira Oferta, o Preço de Emissão foi aprovado por meio do 1º IPA, fixado pela Administradora, conforme orientação da Gestora, de acordo com padrões de mercado para emissões semelhantes, que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público-alvo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão, o Custo Unitário de Distribuição e o Preço de Subscrição serão fixos até a data de encerramento da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas

Os Investidores que subscreverem as Cotas receberão, quando realizada a respectiva liquidação em cada Data de Liquidação, recibo das Cotas que, até obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, não será negociável. Conforme descrito nos Documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e obtida a autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 entre Investidores Qualificados, observado o prazo de *Lock-up* para Negociação das Cotas objeto da presente Oferta, conforme previsto abaixo, sendo certo que será vedada a negociação de Cotas, em qualquer momento, com o público em geral.

Além disso, conforme previsto no 1º IPA, no Regulamento, no Anúncio de Início e neste Prospecto, será vedada a negociação das Cotas objeto da presente Oferta em mercado de bolsa pelo período de até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de encerramento da Oferta. A Administradora, observando a recomendação da Gestora, divulgará comunicado ao mercado informando o período do *Lock-up* para Negociação, podendo, ainda, antecipar o término do prazo do *Lock-up* para Negociação, mediante divulgação de outro comunicado ao mercado.

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

O investimento em Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de Fundo de Investimento Imobiliário encontram baixa ou nenhuma liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa, observado que as Cotas objeto da presente Oferta estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, assim como a Classe do Fundo, de modo que não é admitida a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 21 a 45 deste Prospecto Definitivo, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por (i) clubes de investimento, conforme definidos na Resolução CVM 11; e (ii) regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717.

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

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 21 a 45 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO CONSTITUI GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS,**

**DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.**

**7.3. Esclarecimentos acerca dos procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do Investidor**

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar providências cabíveis; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta, protocolado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora.

Nos termos do artigo 67, §2º, da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do artigo 67, §4º, da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação ou de modificação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Nos termos do artigo 67, §5º, da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do artigo 67, §6º e §7º, da Resolução CVM 160, o pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do referido protocolo na CVM e, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Administradora e da Gestora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Adicionalmente, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora e a Gestora, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Administradora e pela Gestora, não sendo necessário requerer junto a CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos nos artigos 67, §9º, e 69, §2º, da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação, incluindo os Documentos de Aceitação da Oferta, anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, observados os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação da revogação da Oferta.

Caso a Oferta seja modificada, conforme os artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160, a divulgação acerca da modificação da Oferta será realizada pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Consorciadas, caso contratadas, através dos mesmos meios ao menos iguais aos utilizados para divulgação da Oferta, incluindo este Prospecto, o Anúncio de Início e a Lâmina, de forma que o Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas, caso contratadas, deverão se acautelar e certificar, no momento do recebimento do Documento de Aceitação da Oferta do Investidor, de que

este está ciente (i) de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas; e (ii) das novas condições da Oferta.

Na hipótese prevista acima, nos termos do artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Consorciadas, caso contratadas, conforme o caso, a respeito da modificação efetuada, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

O disposto no parágrafo acima não se aplica à hipótese de que trata o artigo 67, §8º, da Resolução CVM 160 (melhora nas condições da Oferta), entretanto a SRE pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do artigo 69, §3º, da Resolução CVM 160, no caso de modificação que demande aprovação prévia e que comprometa a execução do cronograma, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos termos do artigo 69, §4º, da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação, observados os Critérios de Restituição de Valores.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Fundo, o Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas, caso contratadas, devem divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço do Coordenador Líder ou das Instituições Consorciadas, caso contratadas, conforme o caso), para que, na hipótese de suspensão, informem ao Coordenador Líder ou às Instituições Consorciadas, caso contratadas, conforme o caso, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da



comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta, observado que terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida à subscrição das Cotas, observado os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data sua respectiva manifestação e/ou decorridos referido prazo em caso de silêncio, (i) todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento; e (ii) os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do artigo 70, §5º, da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daquele previsto no parágrafo acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resiliado, observado o previsto na Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição, todos Documentos de Aceitação da Oferta serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores o cancelamento ou revogação da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos, os Investidores terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida à subscrição das Cotas, observado os Critérios de Restituição de Valores, que deverá ser realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

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

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso findo o Prazo de Colocação, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e será realizado o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescido rendimentos líquidos aplicados em Investimentos Temporários, observados os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

**OBSERVADAS AS HIPÓTESES PREVISTAS ACIMA, EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER E AS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS, CASO CONTRATADAS, DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida

A Oferta está submetida às Condições Precedentes, conforme descritas na Seção 11.1, nas páginas 87 a 91 deste Prospecto, e às Hipóteses de Resilição previstas no Contrato de Distribuição.

Ainda, a subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

#### Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização do Montante Inicial da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta e caso a Oferta seja encerrada, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade, no Documento de Aceitação da Oferta, a condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, no momento de assinatura do Documento de Aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação da Oferta; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas do Documento de Aceitação da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, deverá ser realizado o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, observados os Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada de comum acordo entre a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores previstos neste Prospecto, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

## **8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores**

A Oferta é destinada a Investidores Qualificados, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento. Considerando que a presente Oferta é para Investidores Qualificados, não haverá destinação específica.

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

A Oferta teve suas condições fixadas pelo 1º IPA, datado de 03 de julho de 2024, cuja cópia encontra-se no Anexo II ao presente Prospecto Definitivo.

O Fundo será registrado na ANBIMA em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

## **8.4. Regime de Distribuição**

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Consorciadas, caso contratadas, sob o regime de melhores esforços de colocação das Cotas, de acordo com a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 175, o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, as demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis e o Plano de Distribuição.

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

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pela Administradora, conforme orientação da Gestora, nos termos da Seção 6.4 deste Prospecto.

### Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a Oferta de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos potenciais Investidores, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160; e (iii) que os representantes das Instituições Consorciadas, caso contratadas, recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Adicionalmente, o Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas, caso contratadas, deverão diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

As Cotas deverão observar o Período de Distribuição, ou seja, deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início.

As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição pública das Cotas, conforme o Plano de Distribuição da Oferta fixado nos seguintes termos:

- (i)** A Oferta terá como público-alvo os Investidores Qualificados, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, sendo certo que será permitida a distribuição para Pessoas Vinculadas, conforme previsto no Regulamento e neste Prospecto;
- (ii)** Observado o disposto no artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (a) a obtenção do registro automático da Oferta perante a CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto e da Lâmina, sendo certo que as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;

- (iii) Após a realização das condições previstas no item (ii) acima, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme o determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iv) abaixo, sendo certo que o Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas, conforme o caso, receberão o aceite da Oferta por meio do Documento de Aceitação da Oferta durante cada Período de Subscrição, observado o Montante Mínimo da Oferta e a Aplicação Mínima Inicial;
- (iv) Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160;
- (v) O Investidor Qualificado que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Documento de Aceitação da Oferta junto ao Coordenador Líder ou à uma única Instituição Consorciada, conforme o caso, observando as restrições dispostas nesta Seção e na Seção 7 do Prospecto Definitivo;
- (vi) Durante cada Período de Subscrição, até o Dia Útil imediatamente anterior à cada data de Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas, caso contratadas, receberão os Documentos de Aceitação da Oferta de Investidores Qualificados indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas a ser subscrita, bem como a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Documento de Aceitação da Oferta ser cancelado pelo Coordenador Líder ou pela Instituição Consorciada, conforme aplicável, observada a Aplicação Mínima Inicial da Oferta e o Montante Mínimo da Oferta; Os Documentos de Aceitação da Oferta realizados por Investidores observarão os procedimentos e normas de liquidação da B3;
- (vii) Os Documentos de Aceitação da Oferta serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto no tópico “Critério de Alocação”, na página 71 deste Prospecto, com relação às exceções de irrevogabilidade e irretratabilidade dos Documentos de Aceitação da Oferta, observado a Aplicação Mínima Inicial por Investidor;
- (viii) Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade inicial de Cotas objeto da Oferta (sem considerar eventuais Cotas adicionais decorrentes do exercício do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas à Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação da Oferta firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;
- (ix) Após o término de cada Período de Subscrição, o Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas, caso contratadas, consolidarão os Documentos de Aceitação da Oferta recebidos dos Investidores Qualificados para a subscrição das Cotas, sendo estas responsáveis pela transmissão à B3, de acordo com os procedimentos operacionais utilizados pela B3, das respectivas ordens de investimento e aceitação da Oferta colhidas em cada Período de Subscrição;
- (x) Na data de cada Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto, comunicará a B3 sobre e a B3 realizará procedimento de alocação, para a verificação da demanda pelas Cotas, observado o disposto nos itens acima com relação à colocação da Oferta, e, em caso de excesso de demanda, para a definição, nos termos deste Prospecto, da quantidade das Cotas adicionais do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas no âmbito da Oferta; Em caso de excesso de demanda, será realizada a alocação, observados os critérios de Rateio Proporcional da Oferta, devendo este ser devidamente operacionalizado pela B3;
- (xi) **Procedimento de Alocação do 1º Período de Subscrição** - Caso a totalidade dos Documentos de Aceitação da Oferta realizados pelos Investidores decorrentes do 1º Período de Subscrição



exceda o Montante Inicial da Oferta, bem como o Montante Adicional da Oferta, caso exercido total ou parcialmente, os Documentos de Aceitação da Oferta decorrentes do 1º Período de Subscrição apresentados pelos Investidores serão alocados, considerando o Rateio Proporcional ao montante de Cotas indicado nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta decorrentes do 1º Período de Subscrição, entre todos os Investidores que tiverem apresentado Documentos de Aceitação da Oferta decorrentes do 1º Período de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (observado o disposto no inciso (viii) acima), desconsiderando-se as frações de Cotas, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo); Caso seja aplicado o Rateio Proporcional aqui previsto, o Documento de Aceitação da Oferta decorrentes do 1º Período de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada; No caso de um potencial Investidor realizar mais de um Documento de Aceitação da Oferta, os Documentos de Aceitação da Oferta serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima; Os Documentos de Aceitação da Oferta que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima;

- (xii) **Procedimento de Alocação do 2º Período de Subscrição** - Caso a totalidade dos Documentos de Aceitação da Oferta realizados pelos Investidores decorrentes do 2º Período de Subscrição, somado ao valor já liquidado e integralizado no 1º Período de Subscrição por ocasião da Data da Primeira Liquidação de Cotas, exceda o Montante Inicial da Oferta, bem como o Montante Adicional da Oferta, caso exercido total ou parcialmente, os Documentos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores decorrentes do 2º Período de Subscrição serão alocados, considerando o Rateio Proporcional ao montante de Cotas indicado nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta decorrentes do 2º Período de Subscrição, entre todos os Investidores que tiverem apresentado Documentos de Aceitação da Oferta decorrentes do 2º Período de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (observado o disposto no inciso (viii) acima), desconsiderando-se as frações de Cotas, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo), bem como **não afetarão as liquidações já ocorridas no 1º Período de Subscrição por ocasião da Data da Primeira Liquidação de Cotas, ou seja, para todos os efeitos, todas as Cotas já liquidadas na Data da Primeira Liquidação de Cotas não serão incluídas e não farão parte do Rateio Proporcional no âmbito do 2º Período de Subscrição**; Caso seja aplicado o Rateio Proporcional aqui previsto, o Documento de Aceitação da Oferta decorrente do 2º Período de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor no âmbito do 2º Período de Subscrição e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada; No caso de um potencial Investidor realizar mais de um Documento de Aceitação da Oferta, os Documentos de Aceitação da Oferta serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima; Os Documentos de Aceitação da Oferta que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima;
- (xiii) Até o Dia Útil imediatamente subsequente à cada data de Procedimento de Alocação, a quantidade de Cotas alocadas (ajustada, se for o caso em decorrência do Procedimento de Alocação descrito nos incisos (xi) e (xii) acima e o valor do respectivo investimento, considerando o Preço de Subscrição, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Documento de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento) será informada a cada Investidor pelo Coordenador Líder ou pela Instituição Consorciada, conforme aplicável, por meio do seu respectivo endereço eletrônico indicado no



Documento de Aceitação da Oferta ou na ordem de investimento, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência;

- (xiv)** Tendo em vista a eventual realização de Rateio Proporcional no âmbito da Oferta, 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;
- (xv)** Os Investidores Qualificados que tiverem os seus Documentos de Aceitação da Oferta alocados deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, bem como a declaração de Investidor Qualificado prevista no Anexo B da Resolução CVM 30;
- (xvi)** As Cotas que forem alocadas ao respectivo Investidor deverão ser integralizadas, pelo Preço de Subscrição, até a data e horário limite da respectiva Data de Liquidação em que ocorreu o Procedimento de Alocação;
- (xvii)** Não será concedido nenhum tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores Qualificados interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta;
- (xviii)** Até o encerramento da Oferta, o Coordenador Líder poderá optar pela emissão do Lote Adicional com objetivo de atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta; e
- (xix)** Após transcorrido todo o Período de Distribuição, e desde que o Montante Mínimo da Oferta seja colocado, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante publicação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 13 e do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder e/ou pelas Instituições Consorciadas, caso contratadas, aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

#### Critério de Alocação

Serão aceitos os Documentos de Aceitação da Oferta firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, o disposto na Seção 8.5 deste Prospecto.

A quantidade de Cotas alocadas e o respectivo valor do investimento de cada Investidor serão informados ao Investidor, até o Dia Útil imediatamente subsequente à cada data de Procedimento de Alocação, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Documento de Aceitação da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Documento de Aceitação da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo a integralização das Cotas ser feita de acordo com o disposto no parágrafo abaixo, limitado à quantidade de Cotas prevista no Documento de Aceitação da Oferta e observados os Critérios de Restituição de Valores, bem como a eventual aplicação de Rateio Proporcional.

Os Investidores deverão efetuar o pagamento do valor de integralização das Cotas informado conforme o disposto no parágrafo acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado os respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva Data de Liquidação, pelo Preço de Subscrição, conforme previsto neste Prospecto.



Até as 16:00 horas de cada Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Documentos de Aceitação da Oferta tenham sido realizados, entregará a cada Investidor os recibos de Cotas por ele subscritas, ressalvadas as possibilidades de desistência e de cancelamento previstas na Seção 7.3 deste Prospecto, observados os Critérios de Restituição de Valores, bem como a possibilidade de Rateio Proporcional, conforme previsto neste Prospecto.

Os Documentos de Aceitação da Oferta serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto nas hipóteses de (a) verificação de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) do Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual os Documentos de Aceitação da Oferta exclusivamente das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160; (b) não pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas por um Investidor, na respectiva Data de Liquidação, conforme previsto acima, e conseqüente cancelamento automático do respectivo Documento de Aceitação da Oferta; e/ou (c) revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da oferta.

Tendo em vista o disposto no Plano de Distribuição, caso a totalidade dos Documentos de Aceitação da Oferta realizados pelos Investidores decorrentes do 1º Período de Subscrição exceda o Montante Inicial da Oferta, bem como o Montante Adicional da Oferta, caso exercido total ou parcialmente, os Documentos de Aceitação da Oferta decorrentes do 1º Período de Subscrição apresentados pelos Investidores serão alocados, considerando o Rateio Proporcional ao montante de Cotas indicado nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta decorrentes do 1º Período de Subscrição, entre todos os Investidores que tiverem apresentado Documentos de Aceitação da Oferta decorrentes do 1º Período de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (observado o disposto no inciso (viii) acima), desconsiderando-se as frações de Cotas, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o Rateio Proporcional aqui previsto, o Documento de Aceitação da Oferta decorrentes do 1º Período de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. No caso de um potencial Investidor realizar mais de um Documento de Aceitação da Oferta, os Documentos de Aceitação da Oferta serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação da Oferta que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima

Tendo em vista o disposto no Plano de Distribuição, com relação ao Procedimento de Alocação do 2º Período de Subscrição, caso a totalidade dos Documentos de Aceitação da Oferta realizados pelos Investidores decorrentes do 2º Período de Subscrição, somado ao valor já liquidado e integralizado no 1º Período de Subscrição por ocasião da Data da Primeira Liquidação de Cotas, exceda o Montante Inicial da Oferta, bem como o Montante Adicional da Oferta, caso exercido total ou parcialmente, os Documentos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores decorrentes do 2º Período de Subscrição serão alocados, considerando o Rateio Proporcional ao montante de Cotas indicado nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta decorrentes do 2º Período de Subscrição, entre todos os Investidores que tiverem apresentado Documentos de Aceitação da Oferta decorrentes do 2º Período de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (observado o disposto no inciso (viii) do Plano de Distribuição), bem como **não afetarão as liquidações já ocorridas no 1º Período de Subscrição por ocasião da Data da Primeira Liquidação de Cotas, ou seja, para todos os efeitos, todas as Cotas já liquidadas na Data da Primeira Liquidação de Cotas não serão incluídas e não farão parte do Rateio Proporcional no âmbito do 2º Período de Subscrição.** Caso seja aplicado o Rateio Proporcional aqui previsto, o Documento de Aceitação da Oferta decorrente do 2º Período de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor no âmbito do 2º Período de Subscrição e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de



que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. No caso de um potencial Investidor realizar mais de um Documento de Aceitação da Oferta, os Documentos de Aceitação da Oferta serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação da Oferta que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, não será negociável. 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, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 entre Investidores Qualificados, observado que as Cotas objeto da presente Oferta estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário. 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 Temporários realizados no período, se for o caso, calculados a partir da respectiva Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, descontados eventuais custos, conforme aplicável.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Montante Inicial da Oferta, os Documentos de Aceitação da Oferta e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA ", NA PÁGINA 26 DESTES PROSPECTOS.**

#### Procedimento de alocação

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. O Documento de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

As ordens e os Documentos de Aceitação da Oferta recebidos pela B3 serão alocados, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, seguindo os critérios estabelecidos neste Prospecto, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160.

Com base nas informações enviadas pela B3 acerca do montante de ordens e Documentos de Aceitação da Oferta recebidas em seu ambiente, durante cada um dos Procedimentos de Alocação, o Coordenador Líder deverá: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se o Montante Inicial da Oferta foi atingido; (iii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; (iv) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; e (v) verificar se será necessário aplicar o Rateio Proporcional pela B3, caso em que serão observados os critérios de Rateio Proporcional.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, conforme descrito no tópico “Liquidação da Oferta” abaixo. A liquidação da Oferta ocorrerá nas Datas de Liquidação indicadas no cronograma da Oferta, conforme Seção 5.1.1 deste Prospecto, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Montante Inicial da Oferta, os Documentos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

#### Forma de Subscrição e Integralização

Os Investidores poderão efetuar seus Documentos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento junto a uma única Instituição Participante durante o Período de Subscrição indicado no cronograma, de acordo com o Plano de Distribuição e os procedimentos da Oferta.

A integralização de cada uma das Cotas da Oferta será realizada à vista, em moeda corrente nacional, quando da sua respectiva Data de Liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura (i) de termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Regulamento e do Anexo, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da carteira, da taxas aplicadas, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito, e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido no Fundo, e (ii) do Documento de Aceitação da Oferta (a) que é Investidor Qualificado, (b) que se compromete, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, e (c) ter pleno conhecimento de que a Oferta foi registrada sob o rito de registro automático de distribuição pública perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, bem como de que a Oferta não foi precedida de qualquer análise por parte de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições.

#### Liquidação da Oferta

Após o término de cada Período de Subscrição, o Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas, caso contratadas, consolidarão os Documentos de Aceitação da Oferta recebidos dos Investidores Qualificados para a subscrição das Cotas, sendo estas responsáveis pela transmissão à B3, de acordo com os procedimentos operacionais utilizados pela B3, das respectivas ordens de investimento e aceitação da Oferta colhidas em cada Período de Subscrição.

A liquidação das Cotas subscritas durante o Período de Distribuição de Cotas será realizada em cada Data de Liquidação por meio dos procedimentos aplicáveis à B3 e, conforme o caso, ao Escriturador, nos termos do cronograma indicativo da Oferta, tendo em vista o resultado de cada Procedimento de Alocação e respeitado o previsto na Resolução CVM 160.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, na hipótese de, após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador, ocorrerem novas falhas por Investidores, de modo a não ser

atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso aplicável, as Cotas liquidadas diretamente junto ao Escriturador serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador. Para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a Central Depositária da B3 por meio de seu agente de custódia, sem qualquer obrigação ou responsabilidade por parte do Coordenador Líder ou da Administradora.

Após a Data da Segunda Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13, da Resolução CVM 160.

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

As Cotas serão admitidas para (i) distribuição pública e liquidação no mercado primário por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3, e, conforme o caso, do Escriturador; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

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

As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da obtenção de autorização enviada pela B3, e da divulgação do formulário de negociação, observado que as Cotas objeto da presente Oferta estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário.

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

O Fundo não contratou Formador de Mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro, conforme previsto no Regulamento.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e conforme previsto no Regulamento.

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

Não há qualquer obrigação de constituição de fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário. Não foi celebrado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço.

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

A Aplicação Mínima Inicial da Oferta por Investidor é de 1.000 (hum mil) Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$10.420,00 (dez mil, quatrocentos e vinte reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos empreendimentos logísticos e/ou industriais que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração**

O Estudo de Viabilidade constante no Anexo IV deste Prospecto Definitivo foi realizado pela Gestora e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas, bem como apresentar uma visão geral sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário.

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, bem como as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA, BEM COMO NÃO POSSUI RECEITA MÍNIMA GARANTIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.**

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Administradora, com a Gestora, com o Coordenador Líder, com as Instituições Consorciadas, caso contratadas, com o Escriturador ou com sociedades de seus respectivos Grupos Econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pela Administradora, pela Gestor, pelo Coordenador Líder, pelas Instituições Consorciadas, caso contratadas, ou por sociedades de seu respectivo Grupo Econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Acerca do relacionamento entre as partes da Oferta, vide o fator de risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses” constante da página 36 deste Prospecto.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

A Administradora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Gestora e/ou relação societária entre si, além do relacionamento decorrente do fato de a Administradora atuar como instituição administradora do Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Administradora

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Administradora e/ou relação societária entre si, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como instituição intermediária líder da presente Oferta, bem como de ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento administradora pela Administradora.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Gestora

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Gestora e/ou relação societária entre si, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como instituição intermediária líder da presente Oferta, bem como de ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador e/ou relação societária entre si, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como instituição intermediária líder da presente Oferta, bem como de ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento em que o Escriturador é prestador de serviços de escrituração.

Relacionamento entre o Escriturador e a Administradora

A Administradora, também na qualidade de Escriturador do Fundo, poderá prestar tal serviço ou contratar terceiros para tanto.

#### Relacionamento entre o Escriturador e a Gestora

O Escriturador não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Gestora e/ou relação societária entre si, além do relacionamento decorrente do fato de o Escriturador atuar como escriturador do Fundo.

#### Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do Regulamento.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES”, NA PÁGINA 36 DESTE PROSPECTO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora, para disciplinar a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e da Administradora.

A distribuição das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Consorciadas, caso contratadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, dentro do Período de Distribuição.

O Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas, caso contratadas, não serão obrigadas a subscrever as Cotas, sendo somente responsável pela colocação das Cotas, sob regime de melhores esforços de colocação.

Condições Precedentes da Oferta

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto deste Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes Condições Precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, a exclusivo critério do Coordenador Líder:

- (i) obtenção, pela Administradora, do registro de funcionamento do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, concedido pela CVM;
- (ii) manutenção do registro da Gestora e da Administradora perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (iii) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços previstos no Contrato de Distribuição;
- (iv) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, bem como quanto ao conteúdo dos Documentos da Oferta em forma e substância satisfatórias às Partes e ao Assessor Legal e em conformidade com a legislação e a regulamentação aplicáveis;
- (v) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de todos os Documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, o Contrato de Distribuição, o 1º IPA, o Anúncio de Início, o Prospecto, a Lâmina, o Anúncio de Encerramento e o material publicitário a ser utilizado durante o processo de apresentação da Oferta aos potenciais Investidores, os quais conterão as condições da Oferta aqui propostas;
- (vi) realização do registro do 1º IPA na CVM;
- (vii) obtenção da listagem do Fundo e da admissão das Cotas para (a) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3; e (b) negociação e liquidação no mercado secundário no ambiente de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, conforme o caso, ainda que sujeita ao registro da Oferta perante a CVM;
- (viii) obtenção do registro automático da Oferta para distribuição pública das Cotas, concedido pela CVM;

- (ix)** fornecimento pela Administradora e pela Gestora, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de modo a comprovar que (a) o Fundo está apto a realizar a Oferta, e (b) os representantes da Administradora e da Gestora possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;
- (x)** consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pela Gestora e pela Administradora, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Gestora e a Administradora serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas;
- (xi)** não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xii)** manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, à Administradora e à Gestora, condição fundamental de funcionamento;
- (xiii)** obtenção pela Gestora e pela Administradora, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora, conforme o caso;
- (xiv)** não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos; (b) pedido de autofalência da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora, pela Administradora e/ou por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, que impacte a Oferta, no entendimento do Coordenador Líder; ou (e) ingresso pela Gestora, pela Administradora e/ou por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos em juízo, com requerimento de recuperação judicial, que impacte a Oferta, no entendimento do Coordenador Líder, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xv)** cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento da Oferta ao Código ANBIMA e Código ANBIMA de Ofertas, atualmente vigentes;
- (xvi)** não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a Fundos de Investimento Imobiliário (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis



alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, e que (1) tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas; e/ou (2) não possam ser dirimidas mediante aplicação do *market flex*, conforme previsto no Contrato de Distribuição;

- (xvii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Administradora e da Gestora e/ou de qualquer pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;
- (xviii) cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xix) recolhimento, pela Gestora e/ou pela Administradora, em nome do Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM;
- (xx) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, pela Gestora ou pela Administradora e/ou qualquer sociedade do grupo econômico da Administradora na realização de suas atividades;
- (xxi) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora, pela Administradora;
- (xxii) adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (xxiii) rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora e por qualquer sociedade da Gestora e/ou da Administradora, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, bem como proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxiv) autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, às recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxv) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo perante o Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão pontualmente adimplidas;
- (xxvi) verificação de que os documentos apresentados pelo Fundo, pela Administradora e/ou pela Gestora, não contenham impropriedades que possam prejudicar a Oferta das Cotas e/ou a regularidade da Oferta e/ou o que está estabelecido nos Documentos da Oferta;

- (xxvii)** acordo entre a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material publicitário e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas; e
- (xxviii)** entrega, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da Data da Primeira Liquidação, ao Coordenador Líder, de minuta final de opinião/parecer legal sobre a Oferta, a ser firmada pelo assessor legal, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, sem que o Coordenador Líder renuncie à mesma condição, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas comprovadamente incorridas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, na forma da cláusula 11 do Contrato de Distribuição, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Administradora e pela Gestora.

#### Comissionamento

Serão devidos diretamente pelo Fundo ao Coordenador Líder, pela prestação e execução dos serviços referentes à estruturação, distribuição e coordenação da Oferta, os seguintes montantes de Comissionamento:

- (i)** Comissão de Coordenação: 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) sobre o volume total da Oferta efetivamente distribuído, considerando as duas Datas de Liquidação, inclusive em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional, calculado sem considerar o Custo Unitário de Distribuição; e
- (ii)** Comissão de Distribuição: 2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) sobre o volume total da Oferta efetivamente distribuído, considerando as duas Datas de Liquidação, inclusive em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional, calculado sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

Nos limites permitidos na legislação e regulamentação em vigor, não serão consideradas para fins de apuração da Comissão de Distribuição e Comissão de Coordenação as Cotas subscritas e integralizadas pelas pessoas descritas em lista a ser apresentada por escrito pela Gestora ao Coordenador Líder e à Administradora.

O pagamento do Comissionamento deverá ser feito pelo Fundo ao Coordenador Líder à vista, em moeda corrente nacional, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data da Primeira Liquidação e da Data da Segunda Liquidação, tendo em vista o quanto devido na respectiva liquidação.

Sem prejuízo do disposto na Seção 11.1 deste Prospecto, o Fundo concorda, ainda, que o Comissionamento será devido, independentemente da rescisão do Contrato de Distribuição, caso uma transação similar à Oferta venha a ser concretizada pelo Fundo, nos termos da Resolução CVM 160, em um prazo de até 3 (três) meses a contar da rescisão do Contrato de Distribuição. O disposto neste item não será aplicado nas hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição por mútuo acordo ou por decisão unilateral do Coordenador Líder, conforme prevê o Contrato de Distribuição.

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



Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

Instituições Participantes da Oferta

Para fins de cumprimento do objeto do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, quais sejam, as Instituições Consorciadas. Não serão contratados outros coordenadores além do Coordenador Líder. Para formalizar a adesão das Instituições Consorciadas ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará, por meio da B3, uma carta convite às Instituições Consorciadas, sendo certo que, após o recebimento da carta convite, as Instituições Consorciadas poderão aderir ao Contrato de Distribuição, mediante assinatura da carta convite, nos termos lá descritos.

O montante devido às Instituições Consorciadas pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total de Comissionamento devido pelo Fundo ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente do Comissionamento pago ao Coordenador Líder, diretamente por meio da B3. Observando, ainda, o quanto disposto em cada carta convite.

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

Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente deste comissionamento devida ao Coordenador Líder.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor inicial das Cotas, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, do Montante Inicial da Oferta de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, observado que referido montante poderá ser alterado em virtude (i) do exercício parcial ou total do Lote Adicional, e/ou (ii) da Distribuição Parcial da Oferta, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Custos da Oferta, de responsabilidade do Fundo

<b>Custos da Oferta (comissões e despesas) <sup>(1)</sup></b>	<b>Custo Total da Oferta (R\$) <sup>(2)</sup></b>	<b>Custo Unitário por Cota</b>	<b>% em relação ao Montante Inicial da Oferta, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição</b>
Comissão de Coordenação	R\$275.000,00	R\$0,055	0,550%



Tributos de Comissão de Coordenação	R\$29.371,89	R\$0,006	0,059%
Comissão de Distribuição	R\$1.375.000,00	R\$0,275	2,750%
Tributos de Comissão de Distribuição	R\$146.859,44	R\$0,029	0,294%
Taxa de Registro da Oferta na CVM <sup>(3)</sup>	R\$19.537,50	R\$0,004	0,039%
Taxa de Registro da Oferta na ANBIMA	R\$14.915,00	R\$0,003	0,030%
B3 – Taxa de Registro de Emissor	R\$12.744,96	R\$0,003	0,025%
B3 – Taxa de Análise de Oferta Pública (Pacote Padrão)	R\$15.200,12	R\$0,003	0,030%
B3 – Taxa de Distribuição Pacote Padrão (Fixa) <sup>(4)</sup>	R\$45.600,43	R\$0,009	0,091%
B3 – Taxa de Distribuição Pacote Padrão (Variável) <sup>(5)</sup>	R\$17.500,00	R\$0,004	0,035%
Assessor Legal (considerando tributos)	R\$110.000,00	R\$0,022	0,220%
Despesas de marketing, <i>roadshow</i> e publicações	R\$10.000,00	R\$0,002	0,020%
Outros custos	R\$40.000,00	R\$0,008	0,080%
<b>Total</b>	<b>R\$2.111.729,33</b>	<b>R\$0,42</b>	<b>4,22%</b>

(1) Valores estimados com base no Montante Inicial da Oferta, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

(2) Valores estimados.

(3) A taxa de registro da Oferta na CVM será cobrada com base no Montante Total da Oferta, considerando o Custo Unitário de Distribuição, com exceção apenas da taxa de registro da Oferta na CVM.

(4) A taxa de distribuição pacote padrão (fixa) da B3 será cobrada apenas na Data da Primeira Liquidação.

(5) A taxa de distribuição pacote padrão (variável) da B3 será cobrada sobre o valor efetivamente liquidada em cada Data de Liquidação.

**O CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO VOLUME INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DE COTAS OFERTADAS, SEM CONSIDERAR O CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO.**

A Administradora, em caso de pagamento com recursos oriundos exclusivamente do Custo Unitário de Distribuição, ou a Gestora, conforme o caso, deverá fazer os pagamentos devidos líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Oferta, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que o Coordenador Líder receba o comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

A tabela abaixo apresenta o Custo Unitário de Distribuição <sup>(1)</sup> de cada Cota objeto da Oferta:

	Preço de Subscrição (R\$)	Custo Unitário de Distribuição (R\$)	Preço de Emissão (R\$) <sup>(2)</sup>	% do Custo Unitário de Distribuição em relação ao Preço de Emissão
Por Cota	R\$10,42	R\$0,42	R\$10,00	4,22%

<sup>(1)</sup> O Custo Unitário de Distribuição da Oferta será arcado pelo Fundo, sendo certo que, caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor da Classe.

<sup>(2)</sup> Líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Além disso, na data deste Prospecto, o Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta, razão pela qual não foram apresentados os dados solicitados neste item.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO 3.1 “EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE” NA PÁGINA 18 DESTE PROSPECTO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e Anexo de Classe de Cotas, se for o caso**

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto.

As informações mínimas exigidas pelo artigo 48 da Resolução CVM 175 e pelo artigo 11 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo e no Anexo da Classe, nos termos indicados na tabela abaixo:

<b>Informações mínimas</b>	<b>Localização no Regulamento/Anexo</b>
identificação e qualificação dos prestadores de serviços, com informação sobre os seus registros na CVM;	Artigo 2, da parte geral do Regulamento, e Artigo 3, parágrafos primeiro e segundo, da parte geral do Regulamento
responsabilidade, bem como parâmetros de sua aferição, dos prestadores de serviços, perante o fundo e entre si;	Artigo 9, caput e parágrafo único, da parte geral do Regulamento
definição sobre se o fundo conta com classe única de cotas ou diferentes classes de cotas e, caso conte com classes diferentes, definição das despesas que são comuns às classes;	Artigo 1, parágrafo primeiro, da parte geral do Regulamento, e Artigo 1, caput, do Anexo
forma de rateio das despesas em comum entre as classes, se for o caso, que deve ser passível de verificação e não implicar transferência indevida de riqueza entre as classes;	N/A
forma de rateio das contingências que recaiam sobre o fundo, não sobre o patrimônio de alguma(s) classe(s) em específico, que deve ser passível de verificação e não implicar transferência indevida de riqueza entre as classes;	N/A
prazo de duração do Fundo, que pode ser indeterminado;	Artigo 1, parágrafo segundo, da parte geral do Regulamento
exercício social;	Artigo 20 da parte geral do Regulamento



público-alvo;	Artigo 1, parágrafo primeiro, do Anexo
a responsabilidade dos cotistas, determinando se está limitada ao valor por eles subscrito ou se é ilimitada;	Artigo 1, parágrafo quarto, do Anexo
o regime da Classe, se aberta ou fechada;	Artigo 1, caput, do Anexo
o prazo de duração, que pode ser indeterminado e deve ser compatível com o prazo de duração do Fundo;	Artigo 1, parágrafo terceiro, do Anexo
a categoria, nos termos do inciso VIII do artigo 3º da Resolução 175;	Artigo 1, parágrafo nono, do Anexo
a Política de Investimento, aderente à categoria;	Capítulo IV do Anexo
a possibilidade ou não de futuras emissões de cotas de classe fechada e, se for o caso, autorização e eventuais condições para a emissão de novas cotas a critério do gestor, inclusive quanto à existência ou não de direito de preferência para os cotistas, sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas;	Artigo 8 do Anexo
as condições para a aplicação e o resgate de cotas nas classes abertas, inclusive no que se refere a feriados estaduais e municipais;	N/A
as condições para a utilização de barreiras aos resgates, contendo no mínimo os parâmetros de liquidez que autorizam o gestor a utilizar a medida;	N/A
os procedimentos aplicáveis à amortização e resgate compulsórios de cotas;	Artigo 15, parágrafo primeiro, do Anexo, e Artigo 16 do Anexo
a taxa máxima de distribuição;	Artigo 53 do Anexo
taxas de ingresso e de saída, se houver;	Artigo 9, parágrafo primeiro, do Anexo
a distribuição de resultados, se for o caso, compreendendo os prazos e condições de pagamento;	Capítulo III do Anexo
o intervalo para a atualização do valor da cota da classe aberta, que deve ser compatível com o prazo de resgate;	N/A
a forma de comunicação que deve ser utilizada pelo administrador, em conformidade com o disposto no artigo 12 da Resolução CVM 175;	Artigo 3 do Anexo
os procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas por meio eletrônico, observado o disposto no artigo 12, § 3º, inciso I, da Resolução CVM 175;	Artigo 3, parágrafo único, do Anexo

os eventos que obrigam o administrador a verificar se o patrimônio líquido da classe está negativo;	Artigo 47, caput, do Anexo
os procedimentos aplicáveis à liquidação da classe, o que pode incluir hipóteses de liquidação antecipada;	Capítulo VII do Anexo
taxas de administração e de gestão, que devem ser expressas em: a) um percentual anual fixo do patrimônio líquido (base 252 dias); ou b) um valor nominal em moeda corrente nacional, que pode variar em função de faixas de valores do patrimônio líquido;	Artigos 49 e 50 do Anexo
o objeto da classe de cotas, definindo, com clareza, os segmentos em que atuará, se for o caso, assim como a natureza dos investimentos que poderão ser realizados;	Capítulo IV do Anexo
a política de investimentos, contendo, no mínimo: a) a descrição do objetivo fundamental dos investimentos a serem realizados (ganho de capital, obtenção de renda ou outros, que podem ser combinados), identificando os aspectos que somente poderão ser alterados com prévia anuência dos cotistas; b) a especificação do grau de liberdade que o administrador ou gestor possuem no cumprimento da política de investimento, indicando a natureza das operações que ficam autorizados a realizar independentemente de prévia autorização dos cotistas; c) os ativos que podem compor o patrimônio e os requisitos de diversificação de investimentos; d) a possibilidade de realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido; e) a possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais; e f) localização geográfica das áreas em que a classe de cotas pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, se for o caso	Capítulo IV do Anexo
taxa de performance, se for o caso;	Artigo 51, caput, e parágrafo único, do Anexo
número de cotas a serem emitidas para a constituição do patrimônio inicial e sua divisão em séries, se for o caso;	Artigo 12 do Anexo
critérios para a subscrição de cotas por um mesmo investidor;	Artigo 8, parágrafos segundo e terceiro, do Anexo
política de distribuição de rendimentos e resultados;	Capítulo III do Anexo
obrigações e responsabilidades do administrador, sem prejuízo daquelas previstas na regulamentação, bem como seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos;	Artigo 4, parágrafo primeiro, incisos I a XX, do Anexo, e Artigo 21, incisos I a III, do Anexo

modo de convocação, competência, quórum de instalação e de deliberação da assembleia de cotistas, assim como as formas de representação dos cotistas;	Capítulo V do Anexo
percentual máximo de cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento que componha o patrimônio da classe de cotas poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, indicando inclusive as consequências tributárias;	Artigo 1, parágrafo oitavo, do Anexo
prazo máximo para a integralização ao patrimônio de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas, se for o caso;	N/A
descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas;	Capítulo IX do Anexo
a contratação de formador de mercado para as Cotas, se for o caso; e	N/A
número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia de cotistas e respectivo prazo de mandato, o qual não pode ser inferior a 1 (um) ano, ressalvado o disposto no § 2º do artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.	Artigo 40, parágrafos primeiro e terceiro, do Anexo

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos:

#### **Anexo I – Instrumento de Constituição**

Para acesso ao Instrumento de Constituição, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Em seguida, selecionar “aqui”, ao final da página para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Instrumento Particular de Constituição do Fundo”).

#### **Anexo II – 1º IPA**

Para acesso ao 1º IPA, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Em seguida, selecionar “aqui”, ao final da página para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento”).

#### **Anexo III – Regulamento do Fundo e Anexo da Classe**

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Quartzo Real Estate Development

Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Em seguida, selecionar “aqui”, ao final da página para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Regulamento”).

#### **Anexo IV – Estudo de Viabilidade**

#### **Anexo V – Material Publicitário**

### **13.2. Demonstrações financeiras da Classe de Cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos Auditores Independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possa por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período**

Em razão da recente constituição do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou, ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a ser disponibilizadas, as informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Resolução CVM 175 e do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, estarão disponíveis para consulta nos seguintes *websites*:

**CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Em seguida, selecionar “aqui”, ao final da página para acesso ao sistema Fundos.NET, selecionar, no campo “Tipo” o respectivo “Informe Mensal”, “Informe Trimestral”, “Informe Anual” e “Demonstrações Financeiras”. A opção de download do documento está disponível no campo “Ações”).

**Administradora:** [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) (neste *website*, clicar em “Investidor” no topo da tela, na sequência, clicar em “Fundos de Investimento”, digitar “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” na lupa de pesquisas no canto superior esquerdo, clicar em “+”, selecionar a aba “Documentos” e então selecionar o documento desejado).

Caso, ao longo do Período de Distribuição das Cotas, haja a divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas nos termos da regulamentação aplicável, tais informações se encontrarão disponíveis para consulta nos *websites* acima. A Administradora prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida, no seu *website* informado acima.

As Informações do Fundo e os Documentos da Oferta estarão sempre disponíveis para consulta nos seguintes *websites* dos Prestadores de Serviços Essenciais:

**Administradora:** [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) (neste *website*, clicar em “Investidor” no topo da tela, na sequência, clicar em “Fundos de Investimento”, digitar “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” na lupa de pesquisas no canto superior esquerdo, clicar em “+”, selecionar a aba “Documentos” e então selecionar o documento desejado).

**Gestora:** <http://www.quartzocapital.com.br/documentos/> (neste *website*, selecionar o documento desejado).



**OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 21 A 45 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### 14.1. Administradora, Gestora e Coordenador Líder

##### Administradora

##### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo/SP

At.: Funds Trust

E-mail: [fundos@vortex.com.br](mailto:fundos@vortex.com.br)

Telefone: (11) 3030-7177

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

##### Gestora

##### **QUARTZO INVEST LTDA.**

Rua Heitor Stockler de Franca, nº 396, sala 801, Centro Cívico, CEP 80030-030, Curitiba/PR

At.: Nikolas William Nissel / Luiz Paulo Cristofolini

E-mails: [nikolas.nissel@quartzocapital.com.br](mailto:nikolas.nissel@quartzocapital.com.br) / [luiz.paulo@quartzocapital.com.br](mailto:luiz.paulo@quartzocapital.com.br) / [operacional@quartzocapital.com.br](mailto:operacional@quartzocapital.com.br)

Telefone: (41) 3121-0800 – Ramais 6023, 6006 e 6013

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

##### Coordenador Líder

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

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

At.: Luís Gustavo Pereira / Luis Furukava Melo

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

Telefone: (11) 3576-6641

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

#### 14.2. Assessores Envolvidos na Oferta

##### Assessor Legal

##### **SILVEIRO ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº4.221, 16º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo/SP

Advogado Responsável: José Roberto de Souza Meirelles Filho

E-mail: [jose.meirelles@silveiro.com.br](mailto:jose.meirelles@silveiro.com.br)

Telefone: (11) 3810-9800

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

#### 14.3. Auditor Independente

##### Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Fundo ainda não contratou Auditor Independente, tendo em vista que ainda não encerrou seu primeiro exercício social.

#### 14.4. Declarações

**QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.**

**ADICIONALMENTE, A ADMINISTRADORA, A GESTORA E O COORDENADOR LÍDER DISPONIBILIZAM O SERVIÇO DE ATENDIMENTO AOS INVESTIDORES, RESPONSÁVEL PELO ESCLARECIMENTO DE DÚVIDAS E PELO RECEBIMENTO DE RECLAMAÇÕES, POR MEIO DOS ENDEREÇOS E TELEFONES DE CONTATO ACIMA INDICADOS.**

**14.5. Declaração de que o registro do Emissor se encontra atualizado**

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 14 de maio de 2024, sob o código CVM nº 0324080.

Para os fins da Resolução CVM 160, a Administradora declara que o Fundo se encontra devidamente atualizado perante a CVM.

**14.6. Declaração atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto**

A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder prestam declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160.

Neste sentido, a Administradora declara e garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os Documentos da Oferta e as demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

A Gestora declara e garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os Documentos da Oferta e as demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Administradora, pela Gestora e pelo Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Seção não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução CVM 160.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 16.1. Informações relevantes do Fundo

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nas “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

### Base legal e Classificação ANBIMA

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668, a Resolução CVM 175, o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e as demais disposições regulamentares aplicáveis. O Fundo é classificado de acordo com o Código ANBIMA como “Multiestratégia”, de “Gestão ativa” e segmento de atuação “Multicategoria”.

Sendo certo que, no momento da constituição do Fundo, não foram identificadas situações que pudessem ser caracterizadas como Conflitos de Interesses.

### Denominação da Classe do Fundo

A Classe do Fundo é denominada **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**.

### Público-Alvo

A Classe é destinada a Investidores Qualificados, que busquem rentabilidade compatível com a Política de Investimento, composição e diversificação da carteira da Classe e que aceitem os riscos associados aos investimentos realizados pela Classe.

### Prazo de duração

O prazo de duração do Fundo e da Classe é indeterminado.

### Identificação dos Prestadores de Serviços Essenciais

O Fundo é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente qualificada acima, e gerido pela **QUARTZO INVEST LTDA.**, devidamente qualificada acima.

### Objetivo e Política de Investimento

Observado o disposto no Anexo, os recursos da Classe serão aplicados, pela Gestora, em Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa.

O objetivo fundamental da Classe é realizar a aplicação dos recursos da Classe em Ativos Imobiliários, visando (i) ganho de capital; e (ii) obtenção de renda; a depender dos critérios adotados pela Gestora na seleção discricionária e ativa dos Ativos Imobiliários, considerando o cenário macroeconômico, de modo a proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, bem como a distribuição de rendimentos, conforme previsto no Anexo.

A Gestora é responsável por conduzir o processo decisório para realização de investimentos e desinvestimentos no Fundo, respeitada a presente Política de Investimento, conforme suas atribuições. Sem prejuízo das atribuições de análise e acompanhamento da Administradora nos termos da regulamentação aplicável e do acordo operacional celebrado entre a Administradora e a Gestora.

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial da Classe, observado o limite máximo de exposição equivalente ao Patrimônio Líquido.

A Classe poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

#### Política de concentração de investimento

Sem prejuízo do disposto abaixo e no Regulamento, salvo eventuais restrições impostas pela regulamentação aplicável, a Classe não possui (i) restrição de diversificação de tipos de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa; (ii) restrição de diversificação de emissores de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa; e (iii) limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido por Ativo Imobiliário e/ou Ativo Renda Fixa.

Observada a Política de Investimento, caso a Classe venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, esta deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, sem prejuízo do disposto no artigo 40, §5º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, devendo a Administradora e a Gestora observarem as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas na regulamentação aplicável.

#### Política de distribuição de resultados

A Classe distribuirá, semestralmente aos Cotistas, até o dia 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados conforme as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

As distribuições serão feitas de forma de (i) amortização de Cotas, à critério da Gestora, sempre proporcionalmente ao número de Cotas integralizadas por cada Cotista; (ii) resgate de Cotas quando da liquidação da Classe; e (iii) se for o caso, pagamento de taxa de performance destinada à Gestora.

A Classe não realizará quaisquer distribuições aos Cotistas que estiverem em situação de inadimplência, incluindo, mas não se limitando, os Cotistas Inadimplentes.

Salvo nas hipóteses previstas no Anexo, quaisquer outras amortizações realizadas pela Classe devem ser deliberadas em Assembleia de Cotista.

Os pagamentos de rendimentos, conforme descritos acima, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 10º (décimo) Dia Útil. Sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito pelo Escriturador das Cotas.

Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

O Fundo poderá realizar distribuições aos Cotistas, por meio de amortizações parciais, à exclusivo critério da Gestora.

#### Taxa de Administração, Taxa de Gestão e outras taxas

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, a Classe pagará à Administradora a Taxa de Administração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

A Taxa de Administração será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de Cotas da Classe.

O cálculo da Taxa de Administração levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis.

A Taxa de Administração observará o valor mínimo total de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao mês durante os 12 (doze) meses subsequentes à primeira integralização de Cotas da Classe, posteriormente, o valor mínimo mensal será de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Além dos montantes devidos acima, será devido à Administradora pelo serviço de implantação do Fundo/Classe, pago em uma única parcela, o montante adicional de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), que será pago em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data da Primeira Liquidação.

Salvo quando em se tratando de assembleias que deliberem apenas pelas demonstrações financeiras do Fundo e da Classe, será devido à Administradora o montante adicional de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) para a realização e acompanhamento de cada Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas realizada.

Ademais, será devido, ainda, à Administradora o montante adicional de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por eventual evento de chamada de capital por esta realizada e R\$ 3.000,00 (três mil reais) por evento de liquidação via B3.

Caso o Fundo/Classe seja listado em ambiente de bolsa, operacionalizado pela B3, será pago à Administradora, pelos serviços de banco liquidante na B3, o montante adicional mensal de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais).

A Administradora contratou o Escriturador para realizar os serviços de controladoria, tesouraria e escrituração das Cotas da Classe. Sendo certo que por estes serviços será a este devido o montante mensal de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), acrescido do custo por Cotista conforme tabela abaixo:

Quantidade de Cotistas	Valor (R\$) por Cotista
De 0 a 50	Isento
De 51 a 2.000	1,50
De 2.001 a 10.000	1,00
Igual ou superior a 10.001	0,50

Os valores acima serão acrescidos de: (i) Envio de TED para pagamento de rendimento e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas em ambiente de bolsa operacionalizado pela B3); e (ii) custo adicional mensal de R\$ 500,00 por subclasse de cotas (a partir da 3ª (terceira) Classe).

O valor mínimo mensal da Taxa de Administração, será atualizado anualmente, desde a data da primeira integralização de Cotas da Classe, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos, a Classe pagará à Gestora a Taxa de Gestão equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

A Taxa de Gestão será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no mês subsequente à primeira integralização de Cotas da Classe.

O cálculo da Taxa de Gestão levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis.

A Taxa de Gestão observará o valor mínimo total de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao mês.

O valor mínimo mensal da Taxa de Gestão, será atualizado anualmente, desde a data da primeira integralização de Cotas da Classe, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

Além da Taxa de Gestão, também será pago pela Classe à Gestora a taxa de performance.

A taxa de performance será calculada pelo “método ativo” e será auferida sobre o rendimento da Cota que superar 20% (vinte por cento) do que exceder 100% (cem por cento) da variação positiva do IPCA acrescido de 6% (seis por cento). A taxa de performance será calculada e provisionada pela Administradora, diariamente por Dia Útil, e paga diretamente pela Classe a cada semestre civil, a partir do início de funcionamento da Classe, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento de cada período de apuração. Entende-se como semestre civil, para fins de aplicação do disposto no acima, os períodos compreendidos entre: (i) o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de janeiro, inclusive, e o último Dia Útil do mês de junho, inclusive; e (ii) o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de julho, inclusive, e o último Dia Útil do mês de dezembro, inclusive.

O Prestador de Serviço Essencial pode reduzir unilateralmente taxa que lhe compete, sem que seja requerida deliberação de Assembleia de Cotistas para que seja promovida alteração do Regulamento.

Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160. Sendo certo que, na presente Oferta, o Comissionamento devido ao Coordenador Líder está previsto neste Prospecto, em especial na seção 11.1, e no Contrato de Distribuição.

Os subscritores de Cotas estarão isentos do pagamento de taxa de ingresso ou saída. Sendo certo que, a cada emissão e/ou oferta de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora e de acordo com recomendação da Gestora, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Sendo certo que, na presente Oferta, cada investidor que vier a subscrever Cotas no âmbito da Oferta deverá arcar com o Custo Unitário de Distribuição por Cota, conforme previsto neste Prospecto, em especial na seção 11.2.

A taxa de custódia será limitada ao valor máximo anual de 0,001% (um milésimo por cento) do Patrimônio Líquido e calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis, sendo certo que estará inclusa na Taxa de Administração.

Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo Fundo, em benefício da Classe

Conforme previsto nas “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros” da ANBIMA, integrantes das diretrizes do Código ANBIMA, **A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO**



**DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

A política de exercício de direito de voto da Gestora está disponível na página da Gestora na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <https://www.quartzocapital.com.br/>

Quóruns mínimos de votação estabelecidos para as deliberações das Assembleias de Cotistas

Conforme previsto no artigo 33, caput, do Anexo, as deliberações da Assembleia de Cotistas serão tomadas pela maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo.

As deliberações a respeito das matérias previstas nos incisos II (a substituição de Prestador de Serviço Essencial), IV (a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo), V (a alteração do Regulamento, ressalvadas as hipóteses previstas no Regulamento), IX (a aprovação, específica e informada, dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora, ou a Gestora, e caso venha a ser constituído, consultor especializado), XI (caso aplicável, a aprovação do laudo de avaliação do valor justo de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas) e XIII (alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração ou à Taxa de Gestão) do Artigo 27 do Anexo dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes que representem: (i) 25%, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, enquanto a Classe tiver até 100 Cotistas.

**16.2. Tributação**

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

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

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

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



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

### C) IR

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

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

#### (i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado).

Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

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

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

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (a) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (b) o Cotista pessoa física não seja titular das 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; (c) o Cotista, pessoa física, titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a", do inciso I, do artigo 2º da Lei



nº 9.779, não represente 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (d) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Não obstante o disposto acima, ainda que as Cotas sejam admitidas à negociação em mercado de bolsa, tendo em vista que as Cotas estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário, há o risco da Receita Federal, do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais e/ou outros entes tributários entenderem que os requisitos acima citados para a isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual ao Cotista pessoa física não estão sendo observados. O que, conseqüentemente, afetará a aplicação de um tratamento mais benefício a estes, de modo que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física poderão não estar mais isentos do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE REFERIDO RISCO, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO TRIBUTÁRIO”, NA PÁGINA 34 DESTE PROSPECTO.**

(ii) Cotistas residentes no exterior:

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil. Todavia, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida).

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

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

A Lei nº 11.727, 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) ou 17% (dezessete por cento), conforme aplicável; (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota



máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008.

#### Tributação aplicável ao Fundo

##### **A) IOF/Títulos**

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

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

##### **B) IR**

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

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

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução RFB 1.585.

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

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

##### **C) Outras considerações**



Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IR, CSLL, PIS e COFINS).

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

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

**O RESUMO DAS REGRAS DE TRIBUTAÇÃO CONSTANTES DESTES PROSPECTOS FOI ELABORADO COM BASE EM RAZOÁVEL INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO BRASILEIRA EM VIGOR NESTA DATA E, A despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos cotistas e ao fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em cotas.**

**A administradora e a gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a este.**

### 16.3. Definições

Para os fins deste Prospecto, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

<b>“1º IPA”</b>	Significa o <i>“Instrumento Particular de 1ª Alteração do Regulamento do Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”</i> , celebrado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em 03 de julho de 2024, que aprovou (i) as condições da Oferta; (ii) a versão vigente do Regulamento do Fundo e do Anexo da Classe; e (iii) a contratação do Coordenador Líder, mediante a celebração do Contrato de Distribuição.
<b>“Administradora”</b>	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016.
<b>“Amortização”</b>	As Cotas poderão ser amortizadas, a critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, nos termos do Regulamento e do Anexo.
<b>“ANBIMA”</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>“Anexo”</b>	É o anexo descritivo da Classe, que dispõe sobre as matérias específicas da Classe, o qual é parte integrante do Regulamento.
<b>“Anexo Normativo III da Resolução CVM 175”</b>	É o anexo normativo III da Resolução CVM 175, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliário.
<b>“Anúncio de Encerramento”</b>	Anúncio de encerramento da distribuição das Cotas, elaborado nos termos do artigo 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, do Coordenador Líder, das Instituições Consorciadas, da Administradora, da Gestora, da CVM, Fundos.NET e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.
<b>“Anúncio de Início”</b>	Anúncio de início de distribuição das Cotas, elaborado nos termos do artigo 59, §3º, da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas



	páginas da rede mundial de computadores do Fundo, do Coordenador Líder, das Instituições Consorciadas, da Administradora, da Gestora, da CVM, Fundos.NET e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.
<b>“Aplicação Mínima Inicial”</b>	É o investimento mínimo, por Investidor, de 1.000 (hum mil) Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$10.420,00 (dez mil, quatrocentos e vinte reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição.
<b>“Assembleia de Cotistas”</b>	Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária, conforme aplicável.
<b>“Assembleia Especial de Cotistas”</b>	Significa a assembleia especial de Cotista da Classe, pela qual serão convocados apenas os Cotistas da Classe e cuja competência estará restrita às deliberações e matérias da Classe.
<b>“Assembleia Geral de Cotistas”</b>	Qualquer assembleia geral de Cotistas do Fundo, a ser realizada conforme previsto no Regulamento, pela qual todos os Cotistas do Fundo serão convocados para deliberar a respeito de matérias de interesse comum do Fundo.
<b>“Assessor Legal”</b>	O escritório Silveiro Advogados, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº4.221, 16º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133.
<b>“Ativos Imobiliários”</b>	Significam (i) os CRI, nos termos da Lei nº 9.514 e da Resolução CVM 60, desde que estes tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (ii) os Imóveis; (iii) as cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FIs; (iv) aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ou (v) cotas de outros FI.
<b>“Ativos Conflitados”</b>	Significam, por exemplo, (i) cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora; (ii) CRI que sejam alienados no mercado secundário pela Administradora e/ou pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do artigo 31, § 2º do Anexo Normativo III, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; (iii) participações em SPE imobiliária ou ações imobiliárias, cuja participação societária seja detida por fundos de investimento administrados pela Administradora, geridos pela Gestora e/ou partes a eles ligadas; (iv) Ativos Renda Fixa definidos no Regulamento, exclusivamente adquiridos ou alienados para fins de “zeragem” de posições pelo Fundo, cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do artigo 31, § 2º do Anexo Normativo III, e/ou por sociedades



	de seus respectivos Grupos Econômicos, e, no caso de cotas de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Ativos Renda Fixa, que sejam administrados ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do artigo 31, § 2º do Anexo Normativo III, e/ou por sociedades de seus respectivos Grupos Econômicos; e (v) quaisquer outras previsões de aquisição de ativos sob Conflito de Interesses, conforme previsto no Regulamento e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
<b>“Ativos Renda Fixa”</b>	Significam os ativos de renda fixa que a Classe poderá adquirir, conforme previsto no Regulamento e no Anexo, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (i) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (ii) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item “i” acima; e (iii) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens “i” e “ii” acima.
<b>“Auditor Independente”</b>	Sociedade devidamente autorizada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 23, a prestar os serviços de auditoria independente.
<b>“B3”</b>	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>“BACEN”</b>	O Banco Central do Brasil.
<b>“Capital Autorizado”</b>	Significa o limite de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) para novas emissões de Cotas da Classe, que poderão ser realizadas sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, a critério da Gestora, com a aprovação da Administradora. Sendo certo que o valor envolvido nesta Oferta não afetará o Capital Autorizado.
<b>“Classe”</b>	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
<b>“CNPJ”</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>“Código ANBIMA”</b>	“Código de Administração de Recursos de Terceiros”, editado pela ANBIMA, atualmente vigente.
<b>“Código ANBIMA de Ofertas”</b>	“Código de Ofertas Públicas”, editado pela ANBIMA, atualmente vigente.
<b>“Código Civil”</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

<p><b>“COFINS”</b></p>	<p>Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.</p>
<p><b>“Condições Precedentes”</b></p>	<p>Condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição, conforme descritas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser atendidas anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM e mantidas até a Data da Segunda Liquidação da Oferta, quando as Condições Precedentes serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder. As Condições Precedentes estão descritas na Seção 11.1, nas páginas 87 a 91 deste Prospecto.</p>
<p><b>“Conflito de Interesses”</b></p>	<p>Nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da resolução CVM 175, 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 da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, caso venha a ser constituído, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe de cotas, tais como (1) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, (2) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, e (3) formador de mercado para as Cotas; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou de Pessoas Ligadas a eles.</p>
<p><b>“Comissão de Coordenação”</b></p>	<p>A remuneração devida ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação e coordenação da Oferta, conforme descrita na Seção 11.1 deste Prospecto e no Contrato de Distribuição.</p>



<b>“Comissão de Distribuição”</b>	A remuneração devida ao Coordenador Líder pelos serviços de distribuição das Cotas objeto da Oferta, conforme descrita na Seção 11.1 deste Prospecto e no Contrato de Distribuição.
<b>“Comissionamento”</b>	Significam, em conjunto, a Comissão de Coordenação e a Comissão de Distribuição.
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	Significa o <i>“Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas da Classe Única do Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”</i> , a ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
<b>“Coordenador Líder”</b>	<b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17.
<b>“Cotas”</b>	As cotas emitidas pela Classe, sob a forma nominativa e escritural que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, conferindo aos titulares direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos, conforme estabelecido no Regulamento.
<b>“Cotista Inadimplente”</b>	Cotista que se encontra inadimplente no pagamento dos valores estabelecidos para a integralização das Cotas.
<b>“Cotistas”</b>	Os Investidores que venham a adquirir Cotas de emissão da Classe.
<b>“Contribuição ao PIS”</b>	Contribuição ao Programa de Integração Social.
<b>“CPC”</b>	Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
<b>“CRI”</b>	Certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<b>“Critérios de Aceitação da Oferta”</b>	O Investidor deverá, no momento de assinatura do Documento de Aceitação da Oferta, indicar se, ocorrendo a distribuição de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, pretende receber (i) a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação da Oferta; ou (ii) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de



	Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas do Documento de Aceitação da Oferta.
<b>“Critérios de Restituição de Valores”</b>	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão restituídos nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos custos e tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
<b>“CSLL”</b>	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>“Custo Unitário de Distribuição”</b>	Cada investidor que vier a subscrever Cotas no âmbito da Oferta deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, conforme aplicável, no valor de R\$0,42 (quarenta e dois centavos) por Cota subscrita, o qual corresponde ao valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da Oferta, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor da Classe.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data da Primeira Liquidação”</b>	Data na qual será realizada a primeira liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção 5.1, na página 47 deste Prospecto.
<b>“Data da Segunda Liquidação”</b>	Data na qual será realizada a segunda liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção 5.1, na página 47 deste Prospecto.
<b>“Datas de Liquidação”</b>	Significam, em conjunto, a Data da Primeira Liquidação e a Data da Segunda Liquidação.
<b>“DDA”</b>	Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<b>“Despesas Extraordinárias”</b>	Aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários.
<b>“Dia(s) Úteis”</b>	Qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

<b>“Distribuição Parcial”</b>	A distribuição parcial das Cotas, nos termos deste Prospecto e dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta.
<b>“Documentos da Oferta”</b>	Toda a documentação negociada, preparada e aprovada pelo Coordenador Líder, pela Administradora, pela Gestora e pelo Assessor Legal, destinada ao fornecimento de informações relativas ao Fundo, à Classe, às Cotas e/ou à Oferta a potenciais Investidores, incluindo este Prospecto, a Lâmina, os demais documentos submetidos com o requerimento de registro, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o material publicitário, os documentos de suporte a apresentações para Investidores e quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento.
<b>“Documento de Aceitação da Oferta”</b>	Significa o documento de formalização do ato de aceitação dos termos e condições da Oferta por parte do Investidor, incluindo a ordem de subscrição das Cotas, em caráter irrevogável, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas na Resolução CVM 160 e no Prospecto.
<b>“Escriturador”</b>	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , já devidamente qualificada acima.
<b>“Estudo de Viabilidade”</b>	É o estudo de viabilidade elaborado pela Gestora para fins do artigo 29, inciso VII, e Anexo C da Resolução CVM 160, conforme constante do Anexo IV ao presente Prospecto.
<b>“FGC”</b>	Fundo Garantidor de Crédito.
<b>“FII” ou “Fundo de Investimento Imobiliário”</b>	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Resolução CVM 175 e do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
<b>“Formador de Mercado”</b>	Empresa a ser eventualmente contratada para a prestação dos serviços de fomento de mercado. Sendo certo que, na presente Oferta, o Fundo não contratou Formador de Mercado.
<b>“Fundo”</b>	O <b>QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ sob o nº 55.115.058/0001-72.
<b>“Gestora”</b>	<b>QUARTZO INVEST LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Heitor Stockler de Franca, nº 396, sala 801, Centro Cívico, CEP 80030-030, inscrita no CNPJ sob o

	nº 21.008.402/0001-02, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.205, de 29 de abril de 2015.
<b>“Grupo Econômico”</b>	Significa, em relação à Gestora, à Administradora e às Instituições Participantes da Oferta, respectivas controladoras (ou grupo de controle), e controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum.
<b>“Hipóteses de Resilição”</b>	As hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição.
<b>“Imóveis”</b>	Bens imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis.
<b>“Informações do Fundo”</b>	Documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade estabelecida
<b>“Instituições Consorciadas”</b>	Significam as demais instituições integrantes do consórcio de distribuição da Oferta, se contratadas, que estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder no que toca à distribuição das Cotas, inclusive no que se refere ao cumprimento das disposições da legislação e regulamentação em vigor.
<b>“Instituições Participantes da Oferta”</b>	Significam, em conjunto, o Coordenado Líder e as Instituições Consorciadas, caso contratadas.
<b>“Instrução CVM 516”</b>	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
<b>“Instrumento de Constituição”</b>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Constituição do Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”</i> , celebrado pela Administradora e pela Gestora, em 8 de maio de 2024, por meio do qual o Fundo foi constituído.
<b>“Investidores Qualificados” ou “Investidores”</b>	São considerados investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; e (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de assessores de investimento, administradores de



	carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios. Sendo certo que, no âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11, e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717.
<b>“Investimentos Temporários”</b>	Significam os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, que deverão ser depositados em integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiro – SPB ou aplicadas em valores mobiliários ou outros ativos financeiros compatíveis com as características da Classe, nos termos do artigo 27, da Resolução CVM 175.
<b>“IPCA”</b>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.
<b>“IR”</b>	Imposto de Renda.
<b>“IRPJ”</b>	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
<b>“Lâmina”</b>	O documento que tem por objetivo resumir as principais características deste Prospecto, elaborado conforme o Anexo H da Resolução CVM 160.
<b>“Lei nº 6.404” ou “Lei das Sociedades por Ações”</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>“Lei nº 8.245” ou “Lei das Locações”</b>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
<b>“Lei nº 8.668”</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>“Lei nº 9.514”</b>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<b>“Lei nº 9.717”</b>	Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.
<b>“Lei nº 9.779”</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>“Lei nº 11.033”</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>“Leis Anticorrupção”</b>	Em conjunto, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)</i> e o <i>UK Bribery Act 2010</i> .



<b>“Leis Socioambientais”</b>	Legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição deste Prospecto, relativas à saúde e à segurança ocupacional, inclusive quanto à não utilização de mão de obra infantil ou em condições análogas a de escravo.
<b>“Lock-up para Negociação”</b>	Observado o disposto no 1º IPA, no Regulamento, no Anúncio de Início e no presente Prospecto, será vedada a negociação das Cotas objeto da presente Oferta em mercado de bolsa pelo período de até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de encerramento da Oferta. A Administradora, observando a recomendação da Gestora, divulgará comunicado ao mercado informando o período do <i>Lock-up</i> para Negociação, podendo, ainda, antecipar o término do prazo do <i>Lock-up</i> para Negociação, mediante divulgação de outro comunicado ao mercado.
<b>“Lote Adicional”</b>	Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta, correspondente à emissão de até 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas.
<b>“Montante Adicional da Oferta”</b>	É o volume total de até R\$12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$13.025.000,00 (treze milhões, vinte e cinco mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, tendo em vista o exercício do Lote Adicional.
<b>“Montante Inicial da Oferta”</b>	É o volume inicial de até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$52.100.000,00 (cinquenta e dois milhões e cem mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição.
<b>“Montante Total da Oferta”</b>	Caso seja exercido o Lote Adicional, o valor máximo da Oferta será de até R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$65.125.000,00 (sessenta e cinco milhões, cento e vinte e cinco mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição.
<b>“Montante Mínimo da Oferta”</b>	É o volume mínimo de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$5.210.000,00 (cinco milhões, duzentas e dez mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, tendo em vista a Distribuição Parcial de Cotas.
<b>“Oferta”</b>	Oferta pública de distribuição das Cotas.
<b>“Patrimônio Líquido”</b>	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

<p><b>“Pessoas Vinculadas”</b></p>	<p>Significam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores e/ou controladores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. Sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, conforme definidos na Resolução CVM 11.</p>
<p><b>“Período de Distribuição”</b></p>	<p>Período da Oferta no qual ocorre a subscrição ou aquisição das Cotas, iniciando-se após, cumulativamente, a obtenção do registro e divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto e da Lâmina e encerrando-se após a distribuição de todos os valores mobiliários objeto da Oferta, resguarda a possibilidade de Distribuição Parcial ou exercício do Lote Adicional, e/ou a publicação do Anúncio de Encerramento, conforme incisos IX e XV do artigo 2º da Resolução CVM 160.</p>
<p><b>“Período de Subscrição”</b></p>	<p>Cada período no qual serão recebidos os Documentos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento, conforme o caso, cujas datas estimada de início e encerramento de cada período encontram previstas no cronograma tentativo da Oferta, nos termos da Seção 5.1, na página 47 deste Prospecto.</p>
<p><b>“Contribuição do PIS”</b></p>	<p>Contribuição ao Programa de Integração Social.</p>
<p><b>“Plano de Distribuição”</b></p>	<p>O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção 8.5 deste Prospecto.</p>
<p><b>“Política de Investimento”</b></p>	<p>A política de investimento da Classe, conforme previsto no Anexo.</p>

<b>“Prazo de Colocação”</b>	O prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, sendo admitido o encerramento da Oferta antes do referido prazo, após a subscrição do Montante Mínimo da Oferta.
<b>“Preço de Emissão”</b>	O preço de emissão de cada Cota objeto da Oferta, equivalente a R\$10,00 (dez reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.
<b>“Preço de Subscrição”</b>	O preço de subscrição de cada Cota objeto da Oferta, equivalente a R\$10,42 (dez reais e quarenta e dois centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição.
<b>“Prestadores de Serviços Essenciais”</b>	A Administradora e a Gestora, quando referidas em conjunto e indistintamente.
<b>“Procedimento de Alocação”</b>	Significam os procedimentos de alocação a serem conduzidos pela B3, após o registro da Oferta pela CVM e após o encerramento do 1º Período de Subscrição e do 2º Período de Subscrição, respectivamente, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, nos termos deste Prospecto.
<b>“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”</b>	O presente <i>“Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”</i> .
<b>“Rateio Proporcional”</b>	Significa o rateio proporcional ao montante indicado nos Documentos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento, conforme o caso, entre todos os Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, caso não haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Montante Inicial da Oferta, não sendo consideradas frações de Cotas, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
<b>“Regulamento”</b>	Regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo e os apêndices.
<b>“Resolução CVM 11”</b>	Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 27”</b>	Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021.
<b>“Resolução CVM 30”</b>	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 35”</b>	Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.

<b>“Resolução CVM 60”</b>	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 160”</b>	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 175”</b>	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
<b>“SRE”</b>	A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE, órgão da CVM.
<b>“Taxa de Administração”</b>	Taxa cobrada da Classe para remunerar a Administradora e os prestadores dos serviços por ela contratados e que não constituam encargos do Fundo.
<b>“Taxa de Gestão”</b>	Taxa cobrada da Classe para remunerar a Gestora e os prestadores dos serviços por ela contratados e que não constituam encargos do Fundo.

#### 16.4. Breve histórico dos Prestadores de Serviços Essenciais e do Coordenador Líder

##### Breve histórico da Administradora

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** é uma plataforma de infraestrutura do mercado de capitais brasileiro, fundada em 2015. Atualmente, a empresa possui mais de meio trilhão de reais em ativos em sua plataforma, que é uma combinação de centenas de robôs e colaboradores, atuando em *corporate trust services*, *fund trust services* e *banking services* com propósito de descomplicar o mercado de capitais. Na área de *fund trust*, a Administradora possui, nesta data, mais de 350 (trezentos e cinquenta) fundos e mais de R\$40 bilhões sob administração, oferecendo serviços para todos os tipos de fundos, além de ser um *player* independente no Brasil a atuar, também, na administração de fundos líquidos.

##### Breve histórico da Gestora

A **QUARTZO INVEST LTDA.**, é uma gestora do Grupo Econômico da **QUARTZO CAPITAL S.A.**, uma holding de empresas formadas também pelas seguintes: **QUARTZO ASSET LTDA. e QUARTZO CORPORATE FINANCE LTDA.** A holding foi fundada em 2024 oriunda da junção de duas gestoras paranaenses com mais de 12 (doze) anos de atuação: a TM3 Capital (atualmente denominada QUARTZO INVEST) e a CTM Investimentos (atualmente denominada QUARTZO ASSET). Presente em 4 (quatro) estados brasileiros, a sede da holding está localizada em Curitiba e conta com escritórios em Florianópolis, Vitória e São Paulo. A holding conta com estratégias em *Venture Capital*, *Real Estate*, fundos de ações, multimercado e renda fixa, destacando-se como um dos principais *players* do sul do país. Atualmente a holding conta com mais de R\$ 1,4bi em ativos sob gestão, diversas startups investidas e desinvestidas, fundos de ações com estratégias diferenciadas e investimentos em *real estate*, além de mais de 50 (cinquenta) operações de compra e venda de empresas. A holding conta com mais de 40 (quarenta) colaboradores e, conforme aplicável, selo GPTW, registro na CVM, Associação Brasileira de Private Equity e Venture Capital – ABVCAP e ANBIMA.



### Breve histórico do Coordenador Líder

A **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES** é uma corretora de valores fundada em 1967 como Corretora Indusval S.A. e que, em 2013, teve sua estratégia reformulada e surgiu como uma plataforma aberta de investimentos. Foi premiada como melhor corretora segundo o Ranking Broadcast Analistas da Agência Estado. Presente em 14 (catorze) estados brasileiros, sua sede está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, Salvador, Belo Horizonte e Curitiba. Em 2015 ampliou suas operações no Rio de Janeiro por meio da aquisição da Gestora Simplific, empresa pertencente a um grupo renomado no mercado carioca e, em 2016, expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da corretora mineira H.H. Picchioni. da Corretora Geraldo Correa. Desde 2018, a Guide Investimentos faz parte da Fosun, um conglomerado chinês, estruturado como uma holding de investimentos, que investe globalmente, com ativos que ultrapassam US\$ 90 bilhões. Em 2019 adquiriu a carteira de clientes da Corretora Magliano, retomando a administração de fundos de investimentos. Em 2020 se tornou Dealer do Tesouro Nacional e do BACEN, sendo credenciada para promover desenvolvimento do mercado primário e secundário de títulos públicos. Hoje, a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES** possui aproximadamente 254 (duzentos e cinquenta e quatro) assessores de investimentos credenciados. É certificada pelos selos de qualificação operacional da B3 (Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker), selo B3 Certifica e ANBIMA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXOS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Anexo I – Instrumento de Constituição**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Pelo presente instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, representada na forma de seus atos constitutivos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora, em conjunto com a **QUARTZO VENTURE CAPITAL LTDA.**, sociedade por ações, com sede no Estado do Paraná, na Cidade de Curitiba, na Rua Heitor Stockler de Franca, 396, Sala 801, CEP: 80.030-030, inscrita no CNPJ sob o nº 21.008.402/0001-02 devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do ato declaratório nº 14.205, expedido em 29 de abril de 2015 ("Gestor", e em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais") **RESOLVEM:**

- (i) Constituir um fundo de investimento imobiliário, regido pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial pelo artigo 20-A e seguintes da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668") e a Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), funcionando sob a forma de condomínio de natureza especial, do tipo fechado;
- (ii) determinar que o fundo de investimento imobiliário será denominado "**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**" ("FUNDO");
- (iii) designar o Sr. Eric Hayashida, como diretor da Administradora responsável pelas operações do FUNDO, para responder civil e criminalmente pela supervisão e acompanhamento do FUNDO, bem como pela prestação de informações relativas ao FUNDO;
- (iv) designar o Sr. Lucas Lautert Dezordi, como diretor do Gestor responsável pelas operações do FUNDO, para responder civil e criminalmente pela supervisão e acompanhamento do FUNDO, bem como pela prestação de informações relativas ao FUNDO
- (v) aprovar o inteiro teor do regulamento do FUNDO, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("Regulamento");
- (vi) aprovar a contratação, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao FUNDO:



- (a) Auditor Independente: as demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM; e
- (b) Escriturador: a Administradora, acima qualificada;

Este Instrumento de Particular de Constituição do FUNDO é dispensado de registro nos termos do art. 1.368-C do Código Civil, conforme redação dada pelo art. 7º da Lei nº 13.874/2019.

São Paulo, 8 de maio de 2024.

Assinado eletronicamente por:  
Ariane de Carvalho Salgado Verrone Iannarelli  
CPF: 405.325.768-96

Assinado eletronicamente por:  
Marcos Paulo dos Santos Nascimento  
CPF: 230.467.618-99

CERTDOX

CERTDOX

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Assinado eletronicamente por:  
Luís Gustavo Budziak  
CPF: 024.326.629-46

Assinado eletronicamente por:  
Virgílio Moreira Filho  
CPF: 243.336.039-00

CERTDOX

CERTDOX

**QUARTZO VENTURE CAPITAL LTDA.**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Anexo II – 1º IPA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE 1ª ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIETRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular,

- (i) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020 (“**Administradora**”), na qualidade de Administradora do **QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIETRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, inscrito no CNPJ sob o nº 55.115.058/0001-72 (“**Fundo**”); e
- (ii) **QUARTZO INVEST LTDA.**, atual razão social de **QUARTZO VENTURE CAPITAL LTDA.**, sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.205, de 29 de abril de 2015, inscrita no CNPJ sob o nº 21.008.402/0001-02, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Heitor Stockler de Franca, nº 396, sala 801, Centro Cívico, CEP 80030-030, na qualidade de gestora do Fundo (“**Gestora**” e, em conjunto com a Administradora, “**Prestadores de Serviços Essenciais**”).

### CONSIDERANDO QUE:

- (a) o Fundo encontra-se devidamente constituído por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado pela Administradora e pela Gestora, datado de 8 de maio de 2024 (“**Instrumento Particular de Constituição**”); e
- (b) até a presente data não ocorreu qualquer subscrição de cotas de emissão do Fundo, cabendo, assim, única e exclusivamente aos Prestadores de

Serviços Essenciais a deliberação acerca de eventuais alterações no regulamento do Fundo, incluindo o anexo e os apêndices ("**Regulamento**");

**RESOLVEM:**

- (a) atualizar a razão social da Gestora em todos os documentos já celebrados relacionados ao Fundo, para **QUARTZO INVEST LTDA.**;
- (b) alterar integralmente o Regulamento do Fundo, de forma a adaptar o Fundo, nos termos da Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei n° 8.668**"), da Resolução da CVM n° 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (c) constituir a classe única de cotas do Fundo denominada **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIETRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe")**, a qual terá as características abaixo, sem prejuízo das demais características previstas no Regulamento do Fundo alterado, conforme o Anexo I ao presente instrumento, e no anexo descritivo da Classe ("**Anexo**"):
  - (1) as cotas da Classe serão destinadas exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM n° 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**" e **Investidores Qualificados**", respectivamente);
  - (2) a Classe é constituída em regime fechado;
  - (3) a Classe terá prazo de duração indeterminado;
  - (4) a responsabilidade dos titulares das cotas da Classe ("**Cotistas**") será limitada ao valor das cotas por eles subscritas; e
  - (5) o funcionamento da Classe está condicionado à distribuição de, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) cotas, totalizando o volume mínimo de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem considerar o custo unitário de distribuição por cota;
- (d) no que se refere à Administradora, ratificar todas as funções de administração fiduciária do Fundo e da Classe, de acordo com as obrigações e as vedações estabelecidas no Regulamento, no Anexo, no acordo operacional a ser celebrado entre a Administradora e a Gestora

- ("Acordo Operacional") e nas normas legais, regulamentares e da autorregulação aplicáveis;
- (e) no que se refere à Gestora, ratificar todas as funções de gestão do Fundo e da Classe, de acordo com as obrigações e as vedações estabelecidas no Regulamento, no Anexo, no Acordo Operacional e nas normas legais, regulamentares e da autorregulação aplicáveis;
  - (f) aprovar a alteração integral do Regulamento do Fundo, bem como aprovar o inteiro do Anexo da Classe, nos termos do Anexo I ao presente instrumento;
  - (g) aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe do Fundo, todas nominativas e escriturais, em série única ("**Cotas**"), a ser realizada mediante oferta pública de distribuição de acordo com os procedimentos dispostos no artigo 26, inciso VI, alínea "b" e no artigo 27, inciso II, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), sob o regime de melhores esforços de distribuição, estando, portanto, a oferta pública sujeita ao rito de registro automático de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Resolução CVM 160 ("**Oferta**"), sendo certo que as características da Oferta e das Cotas estão descritas no apêndice das Cotas constante do Anexo II ao presente instrumento ("**Apêndice**");
  - (h) aprovar a contratação, pela Administradora, em nome do Fundo, da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), mediante a celebração do respectivo contrato de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta ("**Contrato de Distribuição**"), sendo certo que a remuneração do Coordenador Líder estará disposta no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta ("**Comissionamento**");
  - (i) aprovar o Apêndice, nos termos do Anexo II ao presente instrumento; As características, vantagens e restrições das Cotas da Classe constam do Regulamento, do Anexo e do Apêndice;
  - (j) aprovar a celebração de eventuais contratos e aditamentos necessários à execução das disposições constantes acima, incluindo, mas não se limitando, ao Contrato de Distribuição; e

- (k) submeter à CVM o presente instrumento, incluindo os Anexos I e II, o Regulamento, o Anexo e os demais documentos e informações exigidos pela Resolução CVM 175 e pela Resolução CVM 160, de forma a viabilizar o registro (i) da alteração do Regulamento do Fundo e do Anexo da Classe; e (ii) da Oferta.

Este instrumento é dispensado de registro nos termos do artigo 7º da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, que alterou o artigo 1.368-C do Código Civil.

Os Prestadores de Serviços Essenciais declaram, para fins do artigo 10, *caput*, inciso II, da Resolução CVM 175, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação e à regulamentação vigentes.

Este instrumento é assinado por meio de assinatura eletrônica, ratificando os Prestadores de Serviços Essenciais que admitem como válidas, para fins de comprovação de autoria e integridade, as assinaturas e informações constantes do presente instrumento, as quais foram capturadas de forma eletrônica e utilizadas neste documento, produzindo todos os seus efeitos com relação aos signatários, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 e parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 03 de julho de 2024.

Assinado eletronicamente por:  
Samuel de Oliveira Pereira  
CPF: 077.083.839-19

Assinado eletronicamente por:  
Lilian Palacios Mendonça Cerqueira  
CPF: 052.718.287-78

CERTDOX

CERTDOX

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,**  
na qualidade de Administradora

Assinado digitalmente por:  
MARCEL MARTINS MALCZEWSKI  
CPF: 445.212.009-15

Assinado digitalmente por:  
LUIZ PAULO CRISTOFOLINI  
CPF: 065.052.969-30

CERTDOX

CERTDOX

**QUARTZO INVEST LTDA.,**  
na qualidade de Gestora

**ANEXO I -  
REGULAMENTO DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**



ANEXO II -  
APÊNDICE DAS COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE  
COTAS DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

As cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe Única de Cotas do Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“**Cotas**”, “**Classe**” e “**Fundo**”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições (“**Oferta**”), sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo e no anexo descritivo da Classe (“**Regulamento**” e “**Anexo**”, respectivamente):

- (a) número da emissão: 1ª (primeira) emissão;
- (b) tipo da distribuição: primária;
- (c) série: única;
- (d) quantidade inicial de Cotas: até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, sem considerar o Lote Adicional (abaixo definido);
- (e) quantidade mínima de Cotas: 500.000 (quinhentas mil) Cotas;
- (f) valor unitário de emissão, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido): R\$10,00 (dez reais) por Cota (“**Preço de Emissão**”);
- (g) custo unitário de distribuição: cada investidor que vier a subscrever as Cotas no âmbito da Oferta arcará com o Custo Unitário de Distribuição por Cota, no valor de R\$0,42 (quarenta e dois centavos), que será destinado ao pagamento de comissões, custos e despesas relacionados à Oferta a serem descritas nos documentos da Oferta; Caso, após o encerramento da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será destinado à Classe (“**Custo Unitário de Distribuição**”);
- (h) valor unitário de subscrição, considerando o Custo Unitário de Distribuição: R\$10,42 (dez reais e quarenta e dois centavos) por Cota (“**Preço de Subscrição**”);

- (i) volume inicial da Oferta: até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$52.100.000,00 (cinquenta e dois milhões e cem mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição (“**Montante Inicial da Oferta**”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial da Oferta (abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (abaixo definido);
- (j) forma de colocação: nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços, de acordo com os procedimentos dispostos no artigo 26, inciso VI, alínea “b” e no artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160;
- (k) público-alvo da Oferta: investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**”);
- (l) coordenador líder da Oferta: **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 65.913.436/0001-17, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), mediante a celebração do respectivo contrato de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta (“**Contrato de Distribuição**”), sendo certo que a remuneração do Coordenador Líder já está contemplada no Custo Unitário de Distribuição, bem como estará disposta no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta; Ainda, a Oferta poderá contar com outras instituições participantes da oferta, nos termos da documentação da Oferta;
- (m) possibilidade de Distribuição Parcial: será permitida a Distribuição Parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que haja a colocação da quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando, no mínimo, R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$5.210.000,00 (cinco milhões, duzentos e dez mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, com o cancelamento do saldo das Cotas não colocado (“**Distribuição Parcial**” e “**Montante Mínimo da Oferta**”);
- (n) Lote Adicional: a quantidade inicial de Cotas ofertadas poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas adicionais (“**Lote Adicional**”), perfazendo o

montante adicional de até R\$12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$13.025.000,00 (treze milhões, vinte e cinco mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, nas mesmas condições e no mesmo Preço de Subscrição das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder; Assim, caso seja exercido o Lote Adicional, o valor máximo da Oferta será de até R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$65.125.000,00 (sessenta e cinco milhões, cento e vinte e cinco mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição;

- (o) aplicação mínima por investidor: 1.000 (hum mil) Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$10.420,00 (dez mil, quatrocentos e vinte reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição;
- (p) período de distribuição: período da Oferta no qual ocorre a subscrição ou aquisição das Cotas, iniciando-se após, cumulativamente, a obtenção do registro e divulgação do anúncio de início, do prospecto e da lâmina e encerrando-se após a distribuição de todos os valores mobiliários objeto da Oferta, resguarda a possibilidade de Distribuição Parcial ou exercício do Lote Adicional, e/ou a publicação do anúncio de encerramento, conforme incisos IX e XV do artigo 2º da Resolução CVM 160; Observado o disposto nos documentos da Oferta, as Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início.
- (q) forma de subscrição, integralização e liquidação da Oferta: as Cotas serão subscritas durante todo o período de distribuição utilizando-se os procedimentos do sistema DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), ou procedimentos do escriturador, conforme o caso, observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta; A integralização de cada uma das Cotas da Oferta será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua respectiva liquidação, pelo Preço de Subscrição; A liquidação da Oferta será realizada nas datas de liquidação por meio dos procedimentos aplicáveis à B3 e ao escriturador, conforme o caso, nos termos previstos no cronograma indicativo da Oferta constante dos documentos da Oferta, respeitado o previsto na Resolução CVM 160;
- (r) Lock-up para negociação: as Cotas serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, operacionalizado pela B3, após a divulgação do anúncio de encerramento da distribuição das Cotas; no entanto, observado o disposto no Regulamento e nos demais documentos da Oferta, será vedada a negociação das Cotas objeto da



presente Oferta em mercado de bolsa pelo período de até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de encerramento da Oferta; A Administradora, observando a recomendação da Gestora, divulgará comunicado ao mercado informando o período do Lock-up para Negociação, podendo, ainda, antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante divulgação de outro comunicado ao mercado;

- (s) destinação dos recursos: os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Lote Adicional, após a dedução dos custos e das despesas da Oferta, serão destinados para aquisição de Ativos Imobiliários, a serem selecionados pela Gestora, de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a Política de Investimento prevista no Anexo; e
- (t) demais termos e condições: os demais termos e condições da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Os termos e expressões utilizados no presente apêndice, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, no Anexo e nos demais documentos da Oferta, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.





# MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: APB5J-CXGHP-5JVCF-JBNLD

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

- ✓ Samuel de Oliveira Pereira (CPF 077.083.839-19) em 03/07/2024 17:40 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.71.238.63	Lat: -23,567085      Long: -46,700883 Precisão: 14 (metros)
Autenticação	sop@vortx.com.br (Verificado)
Login	
yzJfsOXz8FjA7lyxgkaI4IReJCUHxHt0Rj7TraMfBjA=	
SHA-256	

- ✓ Lilian Palacios Mendonça Cerqueira (CPF 052.718.287-78) em 03/07/2024 17:40 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
108.162.212.9	Lat: -23,567053      Long: -46,700905 Precisão: 11 (metros)
Autenticação	lc@vortx.com.br (Verificado)
Login	
UVOS/bPPeZ1PKHP5Y7I7kHmUpKS+5GmWbc+32iufuU=	
SHA-256	

- ✓ MARCEL MARTINS MALCZEWSKI (CPF 445.212.009-15) em 03/07/2024 17:46  
- Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ LUIZ PAULO CRISTOFOLINI (CPF 065.052.969-30) em 03/07/2024 17:47 -  
Assinado com certificado digital ICP-Brasil

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

<https://assinador.certdox.com.br/validate/APB5J-CXGHP-5JVCF-JBNLD>

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

<https://assinador.certdox.com.br/validate>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Anexo III – Regulamento do Fundo e Anexo da Classe**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO**  
**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTISTRATÉGIA**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

São Paulo, 03 de julho de 2024.



## ÍNDICE

CAPÍTULO I -	DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES.....	8
CAPÍTULO II -	DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO	
FUNDO	13	
CAPÍTULO III -	DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	23
CAPÍTULO IV -	DO EXERCÍCIO SOCIAL E DAS DEMONSTRAÇÕES	
CONTÁBEIS	28	
CAPÍTULO V -	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	29
ANEXO I -	DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO QUARTZO REAL	
	ESTATE DEVELOPMENT MULTISTRATÉGIA FUNDO DE	
	INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE	
	LIMITADA.....	30
CAPÍTULO I -	CARACTERÍSTICAS DA CLASSE.....	30
CAPÍTULO II -	DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E	
NEGOCIAÇÃO	35	
CAPÍTULO III -	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÕES.....	39
CAPÍTULO IV -	DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	40
CAPÍTULO V -	DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS.....	65
CAPÍTULO VI -	DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	72
CAPÍTULO VII -	DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO.....	75
CAPÍTULO VIII -	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO E OUTRAS	
TAXAS	79	
CAPÍTULO IX -	TRIBUTAÇÃO.....	82



**REGULAMENTO DO  
QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ nº 55.115.058/0001-72**

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

**Artigo 1 -** O QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial e regido por este Regulamento, destinado à aplicação em Ativos Imobiliários aderentes à sua Política de Investimento.

**Parágrafo Primeiro -** O Fundo possui apenas uma classe de Cotas.

**Parágrafo Segundo -** O prazo de duração do Fundo será indeterminado.

**Artigo 2 -** Para o efeito do disposto no presente Regulamento, os termos e as expressões aqui utilizados, quando iniciados com letra maiúscula, têm o significado a seguir atribuídos, aplicável tanto para o singular quanto para o plural:

**“Administradora”:** VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;

**“Auditor Independente”:** sociedade devidamente autorizada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 23, a prestar os serviços de auditoria independente;

**“Ativos Imobiliários”:** (i) CRI, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e da Resolução CVM 60, desde que estes tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (ii) Imóveis; (iii) Cotas ou Ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII; (iv) aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e/ou (v) cotas de outros FII;

**“Ativos Renda Fixa”:** os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item “a” acima; (c)



fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens "a" e "b" acima;

**"Bacen"**: Banco Central do Brasil;

**"Boletim de Subscrição"**: é o boletim de subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas de sua respectiva emissão;

**"B3"**: B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão;

**"Classe"**: Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa;

**"CNPJ"**: Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;

**"Conflito de Interesses"**: 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 da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, caso venha a ser constituído, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe de cotas, tais como (1) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, (2) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, e (3) formador de mercado para as Cotas; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou de Pessoas Ligadas a eles;

**"Cotas"**: frações ideais do patrimônio líquido do Fundo emitidas sob a forma escritural em nome de seu titular conferindo-lhe direitos e deveres patrimoniais, políticos e

econômicos, conforme estabelecido por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis;

**"Cotistas"**: Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo;

**"CPF"**: Cadastro de Pessoas Físicas;

**"CRI"**: Certificados de recebíveis imobiliários, emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Resolução CVM 60;

**"CVM"**: Comissão de Valores Mobiliários, conforme dispõe a Lei 6.385/76;

**"Dia Útil"**: qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

**"Escriturador"**: Significa a Administradora;

**"FATCA"**: *Foreign Account Tax Compliance Act*;

**"Fato Relevante"**: qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas, na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas e/ou relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe. São exemplos de fatos potencialmente relevantes: (i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas; (ii) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço; (iii) alteração de Prestador de Serviço Essencial; (iv) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas; (v) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; (vi) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (vii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (viii) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (ix) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (x) a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (xi) a emissão de novas Cotas; (xii) a fusão, a incorporação, a cisão ou a transformação da Classe de cotas; e (xiii) alteração na classificação, subclassificação, gestão ou segmento de atuação do Fundo, conforme previsto na autorregulação aplicável;

**"FII"**: Fundos de Investimento Imobiliário;

**"Fundo"**: **QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA;**

**"GIIN"**: Global Intermediary Identification Number;

**"Gestora"**: A **QUARTZO INVEST LTDA.**, sociedade limitada, com sede no Estado do Paraná, na Cidade de Curitiba, na Rua Heitor Stockler de Franca, 396, Sala 801, CEP: 80.030-030, inscrita no CNPJ sob o nº 21.008.402/0001-02, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do ato declaratório nº 14.205, expedido em 29 de abril de 2015;

**"Imóveis"**: Bens imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis;

**"Informação Privilegiada"**: informação objeto de Fato Relevante que ainda não divulgada ao mercado à qual se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do Fundo ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do Fundo;

**"Informe Mensal"**: refere-se ao Suplemento I da Resolução CVM 175;

**"Informe Trimestral"**: refere-se ao Suplemento J da Resolução CVM 175;

**"Informe Anual"**: refere-se ao Suplemento K da Resolução CVM 175;

**"IPCA"**: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante;

**"Laudo de Avaliação"**: refere-se ao Suplemento H da Resolução CVM 175;

**"Lei 6.385/76"**: Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores;

**"Lei 6.404/76"**: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores;

**"Lei 8.668/93"**: Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e suas alterações posteriores;

**"Lei 9.779/99"**: Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e suas alterações posteriores;

**"Lei 11.033/04"**: Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações posteriores;

**"Lock-up para Negociação"**: será vedada a negociação das Cotas objeto da primeira emissão de Cotas da Classe do Fundo em mercado de bolsa pelo período de até 24 (vinte e quatro) meses contados da respectiva data de encerramento da primeira emissão; A Administradora, observando a recomendação da Gestora,



divulgará comunicado ao mercado informando o período do *Lock-up* para Negociação, podendo, ainda, antecipar o término do prazo do *Lock-up* para Negociação, mediante divulgação de outro comunicado ao mercado;

**“Partes Relacionadas”**: tal como definidas pelas regras contábeis expedidas pela CVM que tratam dessa matéria;

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

**“Pessoas Ligadas”**: (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, caso venha a ser constituído, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, caso venha a ser constituído, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, caso venha a ser constituído, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até 2º grau das pessoas naturais referidas nos incisos anteriores.

**“Política de Investimento”**: Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o CAPÍTULO IV - do Anexo I ao Regulamento;

**“Regulamento”**: este documento;

**“Prestadores de Serviços Essenciais”**: Administradora e Gestora;

**“Resolução CVM 23”**: Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021;

**“Resolução CVM 60”**: Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e suas alterações posteriores;

**“Resolução CVM 84”**: Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

**“Resolução CVM 160”**: Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, e suas alterações posteriores;

**“Resolução CVM 175”**: Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e suas alterações posteriores;

**“SPB”**: Sistema de Pagamentos Brasileiro;



**“Taxa de Administração”**: Taxa cobrada da Classe para remunerar a Administradora e os prestadores dos serviços por ela contratados e que não constituam encargos do Fundo;

**“Taxa de Gestão”**: Taxa cobrada da Classe para remunerar a Gestora e os prestadores dos serviços por ela contratados e que não constituam encargos do Fundo; e

**“Termo de Adesão e Ciência de Riscos”**: Documento por meio do qual o Cotista atesta, dentre outras declarações, que (i) teve acesso ao inteiro teor deste Regulamento e ao Anexo I ao Regulamento e (ii) tem ciência: (a) dos fatores de risco relativos ao Fundo e à Classe; (b) de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela Classe; (c) de que a concessão do registro de funcionamento não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação deste Regulamento à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Classe ou de seus prestadores de serviços; e (d) se for o caso, de que a integralização de Cotas ocorrerá por meio de chamadas de capital.

## **CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO**

**Artigo 3** - Os atos do Fundo se materializam por meio da atuação de seus Prestadores de Serviços Essenciais, bem como pelos terceiros por eles contratados em nome do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** - A Administradora é uma sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a administração fiduciária de fundos de investimento, conforme o Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 8 de janeiro de 2016. A Administradora é uma instituição financeira aderente ao FATCA com GIIN W9WKQW.00000.SP.076. Além dos serviços de administração fiduciária, a Administradora será responsável pela prestação de serviços de custódia, controladoria e escrituração, sendo certo que a Administradora poderá, nos termos desse Regulamento e regulamentação aplicável, contratar prestadores de serviços para a prestação de tais serviços.

**Parágrafo Segundo** - A Gestora do Fundo é o **QUARTZO INVEST LTDA**, sociedade limitada, com sede no Estado do Paraná, na Cidade de Curitiba, na Rua Heitor Stockler de Franca, 396, Sala 801, CEP: 80.030-030, inscrita no CNPJ sob o nº 21.008.402/0001-02 devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do ato declaratório nº 14.205, expedido em 29 de abril de 2015;



**Parágrafo Terceiro -** Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados, estão obrigados a observar, em suas respectivas esferas de atuação, as seguintes normas de conduta:

I. exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, bem como do Fundo, de modo a evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;

II. exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio do Fundo, ressalvado o que dispuser a política relativa ao exercício de direito de voto; e

III. empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis.

**Parágrafo Quarto -** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- I. receber depósito em conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses expressamente previstas pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- III. vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- IV. garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- V. utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto se expressamente previsto pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Quinto -** É vedado o uso ou repasse de Informação Privilegiada para qualquer fim.

**Artigo 4 -** A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.



**Parágrafo Primeiro** - Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora obriga-se a:

- I. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) o registro de Cotistas; (b) o livro de atas das assembleias de Cotistas; (c) o livro ou lista de presença de Cotistas; (d) os pareceres do Auditor Independente; e (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
- II. elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais relativas ao Fundo;
- III. manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;
- IV. pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- V. manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;
- VI. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;
- VII. monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
- VIII. abrir e movimentar contas bancárias;
- IX. representar o Fundo em juízo e fora dele;
- X. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, bem como o Capital Autorizado;
- XI. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas, quando for o caso;
- XII. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;



- XIII. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo do Fundo;
- XIV. contratar, em nome do Fundo, Auditor Independente;
- XV. divulgar qualquer Fato Relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes de sua carteira, assim que dele tiver conhecimento;
- XVI. preservar toda correspondência, física ou eletrônica, enviada a qualquer Cotista e que tenha sido devolvida em razão de incorreção no endereço declarado enquanto o Cotista não realizar o resgate de suas Cotas;
- XVII. armazenar toda manifestação dos Cotistas;
- XVIII. manter este Regulamento disponível aos Cotistas;
- XIX. disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: (a) nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 dias da data de sua realização, e (b) mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável; e
- XX. cumprir todas as obrigações e vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101, 103, 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**Parágrafo Segundo** - Os canais para acesso ao serviço de que trata o inciso V acima está disponível no endereço eletrônico: <https://www.vortx.com.br/>.

**Parágrafo Terceiro** - Caso o Cotista não comunique a Administradora a respeito da atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a Administradora fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175, bem como neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do endereço declarado.

**Parágrafo Quarto** - Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de algum dos Prestadores de Serviços Essenciais constitui uma obrigação de a Administradora divulgar Fato Relevante e constitui um evento de avaliação obrigatório do Patrimônio Líquido do Fundo pela Administradora.



**Parágrafo Quinto** - A Administradora ou a instituição contratada para realizar a escrituração de Cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, o nome do distribuidor por conta e ordem, acrescido do código de investidor no registro de cotas do fundo.

**Parágrafo Sexto** - Para fins do disposto no parágrafo acima, a Administradora e o Escriturador devem compartilhar as informações do registro de Cotistas, bem como informações referentes a eventuais direitos, gravames ou outros registros existentes sobre as Cotas.

**Artigo 5** - A Administradora deve prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, hipótese na qual deverá absorver os custos com a contratação:

- I. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;
- III. escrituração de Cotas; e
- IV. custódia de ativos financeiros.

**Artigo 6** - A Gestora tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, por meio da negociação de seus ativos, observado o disposto na Política de Investimento do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** - A Gestora, no exercício dos atos de gestão da carteira do Fundo, poderá, quando for o caso, firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando o Fundo, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Segundo** - Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora obriga-se a:

- I. informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em relação a prestador de serviço por ela contratado;



- II. providenciar a elaboração do material de divulgação para utilização pelos distribuidores, às suas expensas, salvo deliberação da assembleia de Cotistas em contrário;
- III. manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- IV. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de investimento prevista neste Regulamento;
- V. expedir as ordens de compra ou venda de ativos do Fundo, contendo a identificação precisa do Fundo;
- VI. fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de Cotas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;
- VII. informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra durante a distribuição das Cotas, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que a Gestora deve enviar, imediatamente, o material de divulgação atualizado aos distribuidores para que o substituam;
- VIII. informar imediatamente a Administradora sobre os Fatos Relevantes de que venha a ter conhecimento;
- IX. encaminhar à Administradora, nos 5 Dias Úteis subseqüentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo;
- X. observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento;
- XI. submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos, as obrigações e a cotização do Fundo.
- XII. se for o caso, exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;
- XIII. contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (a) consultoria de investimentos; (b) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito,



observadas as disposições regulamentares aplicáveis; e (c) cogestão da carteira de ativos, se aplicável;

XIV. implementar e manter, em documento escrito, regras e procedimentos para a aquisição dos ativos e seu acompanhamento na carteira da Classe, nos termos da regulamentação e autorregulação aplicáveis; e

XV. cumprir todas as obrigações e vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101, 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e no artigo 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**Parágrafo Terceiro** - O exercício do direito de voto decorrente de ativos detidos pelo Fundo, a que se refere o inciso XII, do parágrafo segundo deste artigo, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto da Gestora, disponível no seguinte endereço eletrônico: [www.quartzo.capital](http://www.quartzo.capital).

**Parágrafo Quarto** - A periodicidade dos testes de estresse a que se refere o inciso XII acima deve ser adequada às características do Fundo, às variações históricas dos cenários eleitos para o teste e às condições de mercado vigentes.

**Parágrafo Quinto** - Nos casos de contratação de cogestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor.

**Parágrafo Sexto** - É vedado à Gestora praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- I. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- II. aplicar no exterior recursos captados no país;
- III. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) o Fundo, a Administradora, a Gestora ou o consultor especializado; (b) o Fundo e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% do patrimônio do Fundo; (c) o Fundo e o representante de Cotistas; e (d) o Fundo e o empreendedor;
- IV. constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;



V. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Política de Investimento e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

VI. 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; e

VII. 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.

**Parágrafo Sétimo** - Em adição as vedações previstas no parágrafo anterior, é vedado à Gestora e ao consultor especializado, caso venha a ser constituído, o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique, no caso da Gestora, sua independência na tomada de decisão ou, no caso do consultor especializado, caso venha a ser constituído, sua sugestão de investimento.

**Parágrafo Oitavo** - Na Classe exclusiva, a Gestora pode prestar fiança, aval, aceite ou coobrigue-se sob qualquer forma para garantir obrigações assumidas pelos Cotistas.

**Artigo 7** - Sem prejuízo das obrigações previstas acima, bem como de outras obrigações legais e regulamentares a que estejam sujeitos, os Prestadores de Serviços Essenciais estão obrigados, ainda, a

- I. observar as disposições constantes neste Regulamento;
- II. cumprir as deliberações da assembleia geral e especial de Cotistas;
- III. diligenciar para que sejam mantidas, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem, a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- IV. em suas respectivas esferas de atuação, realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; e
- V. contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços, no caso da Administradora: (a) distribuição de Cotas, (b) formador de mercado para as Cotas, e (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar



projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; já no caso da Gestora, intermediação de operações para a carteira de ativos.

**Parágrafo Primeiro** - A contratação da Administradora, da Gestora ou de Partes Relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de Cotistas.

**Parágrafo Segundo** - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos:

I. a contratação não poderá ser feita em nome do Fundo, salvo se expressamente previsto neste Regulamento ou aprovado em assembleia de Cotistas; e

II. caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da autarquia, o Prestador de Serviço Essencial responsável pela contratação deverá fiscalizar as atividades dos contratados relacionadas ao Fundo.

**Parágrafo Terceiro** - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos do Fundo e distribuição de Cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.

**Parágrafo Quarto** - Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

I. estipule que somente as ordens emitidas pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;

II. vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo; e

III. estipule com clareza o preço dos serviços.

**Parágrafo Quinto** - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Bacen ou pela CVM.



**Artigo 8 -** A contratação de terceiros pelos Prestadores de Serviços Essenciais deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviço Essencial contratante figurar no contrato como interveniente anuente, sem prejuízo das devidas responsabilidades de diligência prévia definidas pela regulamentação e autorregulamentação.

**Parágrafo Primeiro -** Os prestadores de serviços devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**Parágrafo Segundo -** É responsabilidade dos prestadores de serviços informar imediatamente a Administradora sobre os Fatos Relevantes de que venham a ter conhecimento.

**Artigo 9 -** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

**Parágrafo Único -** A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

**Artigo 10 -** Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de:

- I. descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM;
- II. renúncia; ou
- III. destituição, por deliberação da assembleia de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro -** Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica a Administradora obrigada a convocar imediatamente assembleia de Cotistas para eleger uma substituta, a se realizar no prazo de até 15 dias, sendo facultada a convocação da assembleia a Cotistas que detenham Cotas em circulação, representativas de, ao menos, 5% do Patrimônio Líquido do Fundo.

**Parágrafo Segundo -** Na hipótese de renúncia, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de Cotistas



que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária dos bens e direitos do Fundo, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 dias, contados a partir da renúncia.

**Parágrafo Terceiro** - Aplica-se o disposto no parágrafo acima, mesmo quando a assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

**Parágrafo Quarto** - No caso de renúncia, a Gestora deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 dias, contados a partir da renúncia.

**Parágrafo Quinto** - Caso o Prestador de Serviço Essencial que (i) renunciou não seja substituído dentro dos prazos referidos nos parágrafos acima, ou (ii) foi descredenciado não seja substituído pela assembleia de Cotistas, o Fundo deve ser liquidado devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e, a Administradora, até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

**Parágrafo Sexto** - O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da assembleia de Cotistas.

**Artigo 11** - Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** - No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora ou Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida exigida pela Resolução CVM 175, em até 15 dias contados da efetivação da alteração.

**Parágrafo Segundo** - Adicionalmente ao previsto nos artigos 10 e 11 deste Regulamento, aplica-se à substituição da Administradora, no que couber, o disposto nos artigos 34 e 35 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

### **CAPÍTULO III - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Artigo 12** - A divulgação de informações sobre o Fundo deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas, inclusive, mas não limitadamente, por



meio da disponibilização dos seguintes documentos e informações nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, do distribuidor, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação:

- I. Regulamento atualizado; e
- II. descrição da tributação aplicável ao Fundo.

**Parágrafo Primeiro** - As informações referidas neste Regulamento, em especial o disposto neste artigo, devem ser:

- I. suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento;
- II. escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa; e
- III. úteis à avaliação do investimento.

**Parágrafo Segundo** - As informações referidas neste Regulamento, em especial o disposto neste artigo, não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o investidor.

**Parágrafo Terceiro** - Informações factuais devem vir acompanhadas da indicação de suas fontes e ser diferenciadas de interpretações, opiniões, projeções e estimativas.

**Artigo 13** - Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluído as informações periódicas e eventuais do Fundo, serão divulgadas na página do Fundo, no site da Administradora na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede da Administradora.

**Parágrafo Primeiro** - Simultaneamente à divulgação referida no parágrafo acima, a Administradora enviará as informações à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM.

**Parágrafo Segundo** - Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluído as informações periódicas e eventuais do Fundo, podem ser acessadas, no site da Administradora.



**Parágrafo Terceiro** - Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de Classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

**Artigo 14** - A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas, nos termos da regulamentação aplicável:

- I. mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês a que se referir, Informe Mensal;
- II. trimestralmente, até 45 dias após o encerramento do trimestre a que se referir, Informe Trimestral;
- III. anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente; e (b) Informe Anual;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- V. até 8 dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral e especial ordinária de Cotistas; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral e especial ordinária de Cotistas.

**Parágrafo Único** - A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Informe Anual atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

**Artigo 15** - A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais e especiais extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral e especial extraordinária de Cotistas;

- III. Fatos Relevantes;
- IV. até 30 dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Laudo de Avaliação quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral e especial extraordinária de Cotistas; e
- VI. em até 2 dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, salvo as exceções regulamentares aplicáveis.

**Artigo 16** - Qualquer material de divulgação do Fundo deve:

- I. ser consistente com este Regulamento;
- II. ser elaborado em linguagem serena e moderada, advertindo seus leitores para os riscos do investimento;
- III. ser identificado como material de divulgação;
- IV. mencionar a existência deste Regulamento, bem como os endereços na rede mundial de computadores nos quais os documentos podem ser obtidos; e
- V. observar o disposto na regulamentação aplicável, em especial a Resolução CVM 175.

**Artigo 17** - Os Fatos Relevantes ocorridos ou relacionados ao funcionamento do Fundo ou aos ativos de sua carteira serão:

- I. comunicados a todos os Cotistas;
- II. informados às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
- III. divulgados por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
- IV. mantidos nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.



**Parágrafo Primeiro** - Excepcionalmente, nas hipóteses em que os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, entenderem que a divulgação de determinado Fato Relevante porá em risco interesse legítimo do Fundo ou dos Cotistas, a divulgação a que se refere o parágrafo acima poderá ser dispensada.

**Parágrafo Segundo** - Na hipótese do parágrafo acima, a Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente Fato Relevante se a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

**Artigo 18** - A utilização de informação que se caracterize como Fato Relevante e ainda não tenha sido divulgada para o mercado, por qualquer pessoa que a ela tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem, para si ou para outrem, mediante negociação de Cotas em mercados organizados é vedada pela legislação e regulamentação de mercado de capitais.

**Parágrafo Único** - O disposto neste artigo não se aplica a subscrições de novas Cotas, sem prejuízo da incidência das regras que dispõem sobre a divulgação de informações no contexto da emissão e distribuição de Cotas.

**Artigo 19** - Com o objetivo de afastar as presunções estabelecidas pelo artigo 45 da Resolução CVM 175, podem formalizar plano individual de investimento e desinvestimento:

- I. os diretores da Gestora que participam de decisões relacionadas à gestão da carteira de ativos do Fundo;
- II. o(s) diretor(es) da Administradora responsável(is) pelo Fundo;
- III. os Cotistas que participem das decisões relacionadas à gestão da carteira de ativos do Fundo; e
- IV. as pessoas físicas ou jurídicas que tenham relação comercial, profissional ou de confiança com o Fundo.

**Parágrafo Primeiro** - O plano individual de investimento e desinvestimento deve:

- I. ser formalizado por escrito perante os diretores da Administradora responsáveis pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos, salvo nos casos das pessoas previstas no inciso I, do caput deste artigo, nestes casos o documento deverá ser firmado perante os diretores responsáveis



pela gestão e pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos da Gestora;

II. ser passível de verificação, inclusive no que diz respeito à sua formalização e à realização de qualquer alteração em seu conteúdo;

III. estabelecer, em caráter irrevogável e irretratável, as datas ou os eventos e os valores ou as quantidades dos negócios a serem realizados pelos participantes, podendo inclusive se valer de metodologias consistentes e passíveis de verificação para a determinação de tais valores ou quantidades de negócios; e

IV. prever prazo mínimo de 3 meses para que o próprio plano, suas eventuais modificações e seu cancelamento produzam efeitos.

**Parágrafo Segundo** - É vedado às pessoas mencionadas neste artigo:

I. manter simultaneamente em vigor mais de um plano individual de investimento ou desinvestimento; e

II. realizar operações que anulem ou mitiguem os efeitos econômicos das operações a serem determinadas pelo plano, sem prejuízo de o plano poder contar com operações com derivativos que possam produzir efeitos análogos.

## **CAPÍTULO IV - DO EXERCÍCIO SOCIAL E DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Artigo 20** - O exercício social do Fundo será encerrado a cada 12 meses, quando serão levantadas as demonstrações contábeis do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** - O encerramento do exercício social do Fundo será no último dia de dezembro de cada ano.

**Parágrafo Segundo** - A elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis do Fundo devem observar as regras específicas editadas pela CVM e serão auditadas anualmente, por Auditor Independente.

**Parágrafo Terceiro** - O Fundo terá escrituração contábil própria, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviços Essenciais.

**Artigo 21** - A Administradora é a responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações contábeis, conforme previsto na regulamentação aplicável.



**Parágrafo Primeiro** - A Administradora, sem se eximir de suas responsabilidades pela elaboração das demonstrações contábeis, pode utilizar informações de terceiros, para efetuar a classificação contábil do Fundo ou, ainda, para determinar o valor justo dos seus investimentos.

**Parágrafo Segundo** - Ao utilizar informações de terceiros, a Administradora deve, por meio de esforços razoáveis e no âmbito do seu dever de diligência, obter o conforto necessário sobre a adequação de tais informações obtidas.

## **CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 22** - No momento da constituição do Fundo não foram identificadas situações que pudessem ser caracterizadas como Conflitos de Interesses.

**Artigo 23** - Todos os documentos e informações exigidas por este Regulamento e pela Resolução CVM 175, assim como as comunicações que corram entre os Cotistas e a Administradora quando da assembleia geral e especial de Cotistas, devem ser mantidos pelo prestador de serviço responsável pelos documentos e informações, pelo prazo mínimo de 5 anos ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

**Parágrafo Primeiro** - As imagens digitalizadas são admitidas em substituição aos documentos originais, desde que o processo seja realizado de acordo com a lei que dispõe sobre a elaboração e o arquivamento de documentos públicos e privados em meios eletromagnéticos, e com a regulamentação que estabelece a técnica e os requisitos para a digitalização desses documentos.

**Parágrafo Segundo** - O documento de origem pode ser descartado após sua digitalização, exceto se apresentar danos materiais que prejudiquem sua legibilidade.

**Artigo 24** - As matérias que não estejam expressamente previstas neste Regulamento são reguladas pela Resolução CVM 175 e pelas demais normas aplicáveis ou que venham a substituí-las ou alterá-las.

**Artigo 25** - Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.



## ANEXO I - DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

### CAPÍTULO I - CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

**Artigo 1 -** O patrimônio do Fundo é formado por uma única Classe de Cotas, constituída sob o regime fechado, que atribui a seus titulares direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**Parágrafo Primeiro -** A presente Classe possui como público-alvo investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

**Parágrafo Segundo -** O objeto da Classe compreende a aquisição de Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa.

**Parágrafo Terceiro -** O prazo de duração da Classe será indeterminado.

**Parágrafo Quarto -** A responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor das Cotas por eles subscritas, nos termos da regulamentação aplicável. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo Boletim de Subscrição e/ou outro documento similar para a subscrição de Cotas da Classe. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

**Parágrafo Quinto -** A Gestora poderá, desde que publicado Fato Relevante pela Administradora, contratar formador de mercado para as Cotas.

**Parágrafo Sexto -** O valor da Cota é calculado pelo resultado obtido pela divisão do valor do Patrimônio Líquido da Classe por seu número de Cotas.

**Parágrafo Sétimo -** As Cotas serão divulgadas aos Cotistas mensalmente e seu valor será apurado após o fechamento dos mercados em que é negociada.

**Parágrafo Oitavo -** Será admitida a participação como Cotista do incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento que compoñha o patrimônio da Classe, isoladamente ou em conjunto com Pessoas



Ligadas a eles, observado o percentual máximo de 10% (dez por cento) das Cotas.

**Parágrafo Nono** - A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**Artigo 2** - A Administradora não dispõe de mecanismos para evitar alterações na legislação tributária vigente, no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, tampouco, ainda, para garantir tratamento tributário mais benéfico a estes.

**Artigo 3** - As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM 175 exija "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" estarão disponíveis para o acesso dos Cotistas, bem como dos demais destinatários especificados na Resolução CVM 175, no site da Administradora.

**Parágrafo Único** - Nas hipóteses em que a Resolução CVM 175 exija "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos Cotistas, estas se materializarão por meio eletrônico.

**Artigo 4** - As Cotas, bem como seus respectivos direitos de subscrição, podem ser transferidas mediante termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário, ou por meio de negociação em mercado organizado, observadas as vedações existentes na regulamentação aplicável e, quando aplicável, no âmbito da distribuição pública de Cotas.

**Parágrafo Primeiro** - A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora, do atendimento das formalidades exigidas nesse Regulamento, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Segundo** - Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Artigo 5** - Caso venha a ser aprovada em assembleia de Cotistas operação de incorporação, cisão, fusão ou transformação envolvendo a Classe, será assegurado o reembolso do valor das Cotas de sua titularidade, aos Cotistas.

I. dissidentes da deliberação,



- II. que se absterem, ou
- III. que não comparecerem na assembleia de Cotistas que aprovar a referida operação.

**Parágrafo Primeiro** - O pedido de reembolso de Cotas deve ser formulado em até 10 dias após a comunicação da deliberação aos Cotistas.

**Parágrafo Segundo** - Na hipótese de alteração deste Regulamento, nos termos do inciso I acima, as referidas alterações serão eficazes apenas a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos Cotistas.

**Parágrafo Terceiro** - As demonstrações contábeis da Classe levantadas na data da operação de cisão, incorporação, fusão e transformação de categoria, bem como transferência de administração, devem ser auditadas, no prazo máximo de 90 dias, contado da data da efetivação do evento, por Auditor Independente, devendo constar em nota explicativa o parâmetro utilizado para as conversões dos valores das Cotas nos casos de incorporação, fusão ou cisão.

**Artigo 6** - A Classe será responsável pelo pagamento dos seguintes encargos e contingências que serão arcadas pelos Cotistas proporcionalmente a sua respectiva participação no Patrimônio Líquido da Classe:

- I. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- II. despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;
- III. despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- IV. honorários e despesas do Auditor Independente;
- V. emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- VI. despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- VII. honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;



- VIII. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- IX. despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- X. despesas com a realização de assembleia geral e especial de Cotistas, incluindo pagamento de taxa à Administradora, conforme tabela de preços da Administradora vigente por realização assembleia geral e especial;
- XI. despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe do Fundo;
- XII. despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- XIII. despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- XIV. se for o caso, as despesas inerentes à: (a) distribuição primária de cotas; e (b) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- XV. royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- XVI. Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- XVII. a partir de 1º de outubro de 2024 (inclusive), montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
- XVIII. a partir de 1º de novembro de 2024 (inclusive), taxa máxima de distribuição, se aplicável;
- XIX. despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- XX. despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo, desde que de acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis;



XXI. contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;

XXII. taxa de performance;

XXIII. taxa de custódia de ativos financeiros;

XXIV. comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

XXV. honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

XXVI. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XXVII. gastos necessários à reformas, manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, os quais poderão eventualmente ser pagos pela Gestora ou consultores do Fundo e por este reembolsado; e

XXVIII. honorários e despesas relacionadas às atividades de representação dos Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** - Sem prejuízo do previsto por este Regulamento, quaisquer despesas não previstas neste artigo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

**Parágrafo Segundo** - Caso qualquer Cotista solicite aos Prestadores de Serviços Essenciais correspondência por meio físico, os custos serão suportados pelo Cotista solicitante.

**Parágrafo Terceiro** - A taxa de custódia a que se refere o inciso XXIII acima, será limitada ao valor máximo anual de 0,001% (um milésimo por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo e calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis, sendo certo que estará inclusa na Taxa de Administração.

**Parágrafo Quarto** - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem estabelecer que parcelas de Taxa de Administração ou Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou Gestão, conforme o caso.



**Parágrafo Quinto** - Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da Taxa de Administração ou Gestão, correrá às expensas do Prestador de Serviço Essencial contratante o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

## **CAPÍTULO II - DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO**

**Artigo 7** - A primeira emissão de Cotas da Classe será deliberada pela Administradora, a critério e conforme orientação da Gestora, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral ou especial de Cotistas, cujo montante, a quantidade, o valor da Cota, os custos adicionais de estruturação e distribuição, se houver, as restrições para negociação das Cotas e as demais características serão previstos no âmbito do ato que a aprove.

**Artigo 8** - A Gestora do Fundo, com a aprovação da Administradora, poderá realizar novas emissões, sem a necessidade de aprovação em assembleia de Cotistas, no valor adicional de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Capital Autorizado"). Para valores além do Capital Autorizado, novas emissões de Cotas devem ser aprovadas pela assembleia de Cotistas. O valor envolvido na emissão da primeira emissão de Cotas da Classe não afetará o Capital Autorizado.

**Parágrafo Primeiro** - Nas emissões realizadas dentro do Capital Autorizado, bem como nas emissões realizadas na hipótese de extrapolação do Capital Autorizado, nos termos deste artigo, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência.

**Parágrafo Segundo** - Nas emissões realizadas dentro do Capital Autorizado, nos termos deste artigo, será definido com base no (i) valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, (ii) valor de mercado das Cotas já emitidas, sendo que para as emissões dentro do limite do Capital Autorizado, caberá à Gestora escolher dentre os dois critérios, e nos demais casos deverá ser fixado por meio de assembleia de Cotistas, conforme recomendação da Gestora.

**Parágrafo Terceiro** - A subscrição de Cotas pelo mesmo investidor deverá observar o mesmo racional descrito no Parágrafo Segundo acima.

**Parágrafo Quarto** - A assembleia de Cotistas que determinar a emissão de novas Cotas, deve estabelecer:

- I. o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas Cotas;



II. a quantidade mínima de Cotas que deve ser subscrita para que a distribuição seja efetivada, e o tratamento a ser dado caso a quantidade mínima seja alcançada; e

III. se for o caso, a possibilidade de subscrição parcial de Cotas, observadas as exigências e os procedimentos regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Quinto** - Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, os valores relativos à nova distribuição de Cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações, até o encerramento da distribuição. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição de Cotas, os recursos podem ser investidos.

**Parágrafo Sexto** - Não é admitida nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

**Parágrafo Sétimo** - A distribuição de Cotas deve ser realizada por instituições habilitadas a atuar como integrantes do sistema de distribuição, ressalvadas as dispensas previstas na regulação aplicável.

**Parágrafo Oitavo** - A distribuição de Cotas pode ser realizada exclusivamente por meios eletrônicos.

**Parágrafo Nono** - Quando do ingresso do Cotista na Classe, o agente que tiver realizado a distribuição de Cotas deve disponibilizar a versão vigente do Regulamento e do Anexo I ao Regulamento.

**Parágrafo Décimo** - Adicionalmente ao disposto neste Artigo, incluindo, mas não se limitando, ao Parágrafo Segundo e Parágrafo Quarto, o respectivo documento que aprovar a nova emissão de Cotas deverá estabelecer a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência, sendo certo que para o exercício do direito de preferência, bem como para a eventual cessão do direito de preferência, deverão ser observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3.

**Artigo 9** - A subscrição de Cotas será realizada mediante assinatura de Boletim de Subscrição e/ou outro documento similar para a subscrição de Cotas da Classe.

**Parágrafo Primeiro** - Os subscritores de Cotas estarão isentos do pagamento de taxa de ingresso ou saída. Sendo certo que, a cada emissão e/ou oferta de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora e de acordo com recomendação da Gestora, cobrar taxa de distribuição primária, a qual



será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

**Parágrafo Segundo** - A subscrição pode ser feita por meio de carta dirigida à Administradora, observadas as disposições deste artigo.

**Parágrafo Terceiro** - Ao ingressar no Fundo o Cotista deve assinar Termo de Adesão e Ciência de Risco.

**Artigo 10** - A integralização de Cotas deverá ser realizada à vista em moeda corrente nacional, conforme as condições previstas no Boletim de Subscrição e/ou em outro documento similar para a subscrição de Cotas da Classe.

**Parágrafo Primeiro** - Os Prestadores de Serviços Essenciais, conforme aplicável, ficam desde já autorizados a tomar as seguintes medidas com relação ao Cotista inadimplente, sem prejuízo de outras medidas a serem tomadas no interesse do Fundo:

- I. iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas pelo Cotista inadimplente, acrescidos de (a) valor correspondente ao débito atualizado pelo IPCA, *pro rata temporis* entre a data em que tal pagamento deveria ter sido feita e a data em que for efetivamente realizado, acrescido de juros de 1% ao mês e (b) multa equivalente a 2% sobre o débito corrigido; e
- II. deduzir o valor inadimplido de quaisquer valores a receber que o Cotista inadimplente tenha ou venha a ter direito.

**Parágrafo Segundo** - Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios, causados pelo Cotista inadimplente e incorridos pela Administradora, pela Gestora e/ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo Cotista inadimplente.

**Parágrafo Terceiro** - A Gestora poderá, desde que previamente aprovado em assembleia de Cotistas, contrair empréstimos em nome do Fundo para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pelo Fundo ou para garantir a continuidade de suas operações.



**Artigo 11** - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar distribuidor para realizar a distribuição e subscrição de Cotas por conta e ordem dos investidores, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro** - Os distribuidores que estejam atuando por conta e ordem de clientes assumem todos os ônus e responsabilidades relacionadas aos clientes, inclusive quanto a seu cadastramento, identificação e demais procedimentos que caberiam originalmente à Administradora, nos termos da Resolução CVM 175.

**Parágrafo Segundo** - O distribuidor por conta e ordem deve manter registro complementar de Cotistas, de forma que a titularidade das Cotas seja inscrita no registro em nome dos investidores, atribuído a cada Cotista um código de investidor e sendo informado tal código à Administradora.

**Artigo 12** - O funcionamento da Classe está condicionado à distribuição de, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem considerar o custo unitário de distribuição por Cota.

**Artigo 13** - As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado o disposto abaixo.

**Parágrafo Primeiro** - As Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160.

**Parágrafo Segundo** - Observado o disposto acima, será vedada a negociação das Cotas objeto da primeira emissão de Cotas da Classe do Fundo em mercado de bolsa pelo período de até 24 (vinte e quatro) meses contados da respectiva data de encerramento da primeira emissão. A Administradora, observando a recomendação da Gestora, divulgará comunicado ao mercado informando o período do *Lock-up* para Negociação, podendo, ainda, antecipar o término do prazo do *Lock-up* para Negociação, mediante divulgação de outro comunicado ao mercado.

**Parágrafo Terceiro** - Não obstante o disposto acima, nas demais emissões e/ou ofertas de Cotas da Classe do Fundo, a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá estabelecer, no ato que aprove referida emissão e/ou oferta, eventuais novos prazos de restrições de negociação no mercado secundário para as respectivas Cotas a serem emitidas e/ou ofertas.



**Parágrafo Quarto** - Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.

### **CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÕES**

**Artigo 14** - A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em caso de liquidação da Classe.

**Parágrafo Primeiro** - Em caso de liquidação da Classe por deliberação da assembleia de cotistas o pagamento irá considerar o valor da cota de encerramento, ou seja, a última cota divulgada pelo Fundo.

**Parágrafo Segundo** - O pagamento do resgate será realizado, por meio do SPB, em até 5 Dias Úteis da data de encerramento do Fundo, ressalvadas as hipóteses previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Artigo 15** - A Classe distribuirá, semestralmente aos Cotistas, até o dia 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados conforme as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro** - As distribuições serão feitas sob a forma de:

- I. amortização de Cotas, à critério da Gestora, sempre proporcionalmente ao número de Cotas integralizadas por cada Cotista;
- II. resgate de Cotas quando da liquidação da Classe; e
- III. se for o caso, pagamento de taxa de performance destinada à Gestora.

**Parágrafo Segundo** - As distribuições devem ser feitas de forma a assegurar que os valores disponíveis no caixa da Classe sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe, razão pela qual a Administradora poderá optar pela permanência dos recursos no caixa da Classe.

**Parágrafo Terceiro** - A Classe não realizará quaisquer distribuições aos Cotistas que estiverem em situação de inadimplência.

**Parágrafo Quarto** - Salvo na hipótese prevista por este artigo, quaisquer outras amortizações realizadas pela Classe devem ser deliberadas em assembleia de Cotistas.



**Parágrafo Quinto** - Os pagamentos de rendimentos, conforme descritos no caput, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 10º (décimo) Dia Útil. Sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito pelo Escriturador das Cotas.

**Parágrafo Sexto** - Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

**Artigo 16** - O Fundo poderá realizar distribuições aos cotistas, por meio de amortizações parciais, à exclusivo critério da Gestora.

#### **CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 17** - Os recursos da Classe serão aplicados pela Gestora em Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa.

**Parágrafo Primeiro** - Nos termos do artigo 27, do Anexo Complementar VI, das Regras de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, o Fundo é classificado, de acordo com sua estratégia de investimento e seu tipo de ativo, conforme segue:

- a. Classificação: Multiestratégia;
- b. Gestão: Ativa; e
- c. Segmento de Atuação: Multicategoria.

**Parágrafo Segundo** - O objetivo fundamental da Classe é o de realizar a aplicação dos recursos da Classe em Ativos Imobiliários, visando (i) ganho de capital; e (ii) obtenção de renda; a depender dos critérios adotados pela Gestora na seleção discricionária e ativa dos Ativos Imobiliários, considerando o cenário macroeconômico, de modo a proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, bem como a distribuição de rendimentos, conforme previsto no Anexo.

**Parágrafo Terceiro** - Sem prejuízo do Artigo 19 a seguir, salvo eventuais restrições impostas pela regulamentação aplicável, a Classe não possui (i) restrição de diversificação de tipos de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa; (ii) restrição de diversificação de emissores de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa; e (iii) limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido por Ativo Imobiliário e/ou Ativo Renda Fixa.

**Artigo 18** - A Gestora é responsável por conduzir o processo decisório para realização de investimentos e desinvestimentos no Fundo, respeitada a presente Política de

Investimento, conforme suas atribuições. Sem prejuízo das atribuições de análise e acompanhamento da Administradora nos termos da regulamentação aplicável e do acordo operacional celebrado entre Administradora e Gestora.

**Artigo 19** - Observada a Política de Investimento, caso a Classe venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, esta deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, sem prejuízo do disposto no artigo 40, §5º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, devendo a Administradora e a Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas na regulamentação aplicável.

**Artigo 20** - A Classe poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

**Artigo 21** - Em adição as demais obrigações e responsabilidades da Administradora previstas neste Regulamento, são seus deveres na qualidade de proprietária fiduciária dos Imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos:

I. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;

II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da Classe que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe; e

III. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe.

**Artigo 22** - A Gestora não está sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos nesta Política de Investimento quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no Patrimônio Líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.



**Parágrafo Primeiro** - Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo a Gestora deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

**Parágrafo Segundo** - A Gestora deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

**Artigo 23** - Tendo em vista a natureza dos ativos elencados nesta Política de Investimentos, os Cotistas devem estar cientes de que a Classe estará sujeita aos seguintes fatores de risco:

- I. Risco de concentração: A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em poucos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa emitidos por poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas;
- II. Risco de liquidez das Cotas da Classe fechada e mercado secundário: A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, mesmo sendo as Cotas admitidas à negociação no mercado de bolsa, observado que, conforme previsto neste Regulamento, as Cotas objeto da primeira emissão de Cotas da Classe do Fundo estarão sujeitas ao Lock-up para Negociação, período no qual referidas Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar;
- III. Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário: Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada da respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, não será negociável. 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, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas entre Investidores Qualificados na B3, observado que as Cotas objeto da primeira emissão de Cotas da Classe do Fundo estarão sujeitas ao Lock-up para Negociação, período no qual referidas Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário. 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 ou ainda as consequências da não colocação da totalidade das Cotas, o que ensejará a devolução dos valores já colocados;

- IV. Riscos relativos à rentabilidade do investimento: A carteira da Classe será composta por Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa que estão sujeitos a variação de preço conforme mercado e, poderão, a depender do prazo entre o investimento e o desinvestimento sofrer variações negativas o que impactará a rentabilidade dos investimentos realizados pela Classe. O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pela Classe, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira da Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento da Classe, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e consequentemente impactar a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto de eventual oferta de cotas da Classe e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com tal oferta serão aplicados em Ativos Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo;
- V. Risco relacionado à possibilidade de a Classe onerar os Imóveis integrantes da carteira da Classe para garantir obrigações assumidas pela Classe: Em caso de inadimplência das obrigações assumidas pela Classe, os Imóveis dados em garantia podem ser executados, podendo resultar na perda dos respectivos Imóveis, impactando negativamente o Patrimônio Líquido e as Cotas. Além disso, os Imóveis dados em garantia podem ter sua liquidez reduzida, dificultando sua alienação e,

consequentemente, a gestão eficiente da carteira da Classe. A constituição de ônus reais sobre os Imóveis integrantes da carteira da Classe para garantir obrigações assumidas pela Classe também pode afetar a avaliação dos Imóveis, ocasionando depreciação e afetando os retornos esperados. Há ainda riscos jurídicos e regulatórios, incluindo eventuais disputas judiciais, que podem gerar custos adicionais à Classe;

- VI. Risco de mercado, fatores macroeconômicos e política governamental: A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Classe;
- VII. Risco de liquidez da carteira da Classe: A Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pela Classe, inicialmente a Classe poderá adquirir um número limitado de Ativos Imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposta aos riscos inerentes a referidos ativos, como, por exemplo, a demanda existente pela aquisição dos Imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os Imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre alienados;
- VIII. Risco de rentabilidade das cotas de outros FII: O investimento em cotas de outros FII é considerando um investimento de rentabilidade variável,

o que significa que a rentabilidade a ser paga à Classe, na qualidade de cotista de outro FII, dependerá, preponderantemente, do resultado obtido pelo FII investido. A Gestora desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento das cotas de outros FII investidos pelo Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Gestora identificar falhas na administração ou na gestão dos FII investidos pelo Fundo, hipóteses em que a Administradora, a Gestora e/ou demais prestadores de serviços do Fundo não responderão pelas eventuais consequências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos nos FII investidos pelo Fundo, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo;

- IX. Risco de marcação a mercado: Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, 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. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor no mercado secundário;
- X. Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários: A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos rendimentos/proventos provenientes dos empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe. 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 à Classe e, conseqüentemente, aos Cotistas;

- XI. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos Imóveis: O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis poderá impactar a capacidade da Classe em receber rendimentos/proventos decorrentes dos Imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas;
- XII. Risco de flutuações no valor dos Imóveis integrantes da carteira da Classe: Bens imóveis estão sujeitos às condições sobre as quais os Prestadores de Serviços Essenciais não têm controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio da Classe, conseqüentemente, a remuneração futura dos Cotistas. O valor dos Imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros Imóveis com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos Imóveis;
- XIII. Ausência de propriedade direta dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas;
- XIV. Risco relativos a novas emissões: No caso de realização de novas emissões de Cotas pela Classe dentro do Capital Autorizado, bem como nas emissões realizadas na hipótese de extrapolação do Capital Autorizado, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas 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 e da Classe reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída;
- XV. Risco imobiliário: A Classe poderá investir, direta ou indiretamente, em Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas. Eventual



desvalorização dos Imóveis pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Imóveis, seja possibilitando a maior oferta de Imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos Imóveis limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os Imóveis se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Imóveis, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos Imóveis em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica;

- XVI. Risco dos Ativos Imobiliários: A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. Referida situação pode ocorrer, inclusive, na não localização de cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas;
- XVII. Risco do Fundo genérico: A Classe não possui um Ativo Imobiliário específico a ser adquiridos, sendo, portanto, genérica. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos da Classe. Dessa forma, poderão não ser encontrados Ativos Imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe;
- XVIII. Risco de ausência de garantia das Cotas: As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para a distribuição de rendimentos, por meio, por exemplo, do pagamento da amortização e do resgate das Cotas, decorrerão exclusivamente dos resultados e do

patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto;

- XIX. Risco de crédito: Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores decorrentes de rendimentos/proventos dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Renda Fixa. Os Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa que comporão a carteira da Classe poderão estar sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, a Classe estará sujeita ao risco de crédito dos adquirentes. Os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços não serão responsáveis pelo pagamento dos valores devidos pelos Ativos Imobiliários, pelos Ativos Renda Fixa ou pela solvência dos adquirentes, emissores e/ou terceiros. Caso, por qualquer motivo, os emissores, os devedores, os garantidores e os eventuais coobrigados não efetuem o pagamento dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Renda Fixa, será necessária a adoção de medidas extrajudiciais e judiciais para a recuperação dos rendimentos provenientes dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Renda Fixa. Não há garantia de que tais medidas serão bem-sucedidas, podendo haver perdas patrimoniais para a Classe e os Cotistas. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez;
- XX. Risco regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída, e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Imobiliários e/ou aos Ativos Renda Fixa, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos à Classe. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos das Cotas. Ademais, a aplicação de leis

existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas;

- XXI. Risco de aumentos dos custos de construção: A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção e reforma, desde que tais recursos se destinem exclusivamente a empreendimentos imobiliários e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro. Assim, a Classe poderá, contratualmente, assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, a Classe terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos rendimentos/proventos decorrentes destes empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe;
- XXII. Risco da empreendedora, construtora ou incorporadora: A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira da Classe podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe;
- XXIII. Risco relacionado à possibilidade de a Classe do Fundo adquirir ativos onerados: No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome da Classe, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem à Classe. Adicionalmente, a Classe poderá realizar a aquisição de Ativos Imobiliários que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de a Classe, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e referidos proprietários não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens



imóveis para a Classe, bem como na obtenção pela Classe dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas;

- XXIV. Risco de concentração em cotas de outros FII: Não há um percentual máximo de recursos da Classe que poderá ser alocado em cotas de outros FII, inclusive de FII administrados ou geridos, conforme o caso, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, o que poderá gerar uma concentração da carteira. A possibilidade de concentração da carteira em cotas de outros FII, bem como nos demais Ativos Imobiliários, na forma permitida no Regulamento, representa risco de liquidez das Cotas. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira da Classe. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos da Classe a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das Cotas;
- XXV. Risco de custos adicionais relacionados às cotas de outros FII: A Classe, na qualidade de cotistas de outros FII, poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros. Caso o FII investido não tenha reservas suficientes para a defesa dos seus interesses, bem como apresente um regime de responsabilidade ilimitado, é possível que a Classe, na qualidade de cotista do FII, venha a ser chamada a realizar um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas;
- XXVI. Risco de 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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar



negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas;

XXVII. Risco de Patrimônio Líquido negativo: As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos;

XXVIII. Risco de troca de informações: Dada a complexidade operacional própria das operações da Classe, não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os demais prestadores de serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe;

XXIX. Risco relativo aos Prestadores de Serviços Essenciais e aos demais prestadores de serviços: O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos demais prestadores de serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos demais prestadores de serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos demais prestadores de serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços;

XXX. Risco decorrente da importância da Gestora: A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas;

XXXI. Risco relativo à não substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais: Conforme previsto neste Regulamento, os Prestadores de Serviços

Essenciais podem ser substituídos, devendo observar os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento e/ou na Resolução CVM 175. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo poderá ser liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas;

XXXII. Risco de liquidação da Classe e do Fundo: Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no Regulamento. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, o pagamento da amortização e do resgate das Cotas ficaria condicionado (a) ao vencimento e/ou ao resgate dos Ativos Renda Fixa integrantes da carteira da Classe, (b) à venda dos Ativos Imobiliários a terceiros, podendo o preço de venda causar perdas patrimoniais para a Classe e os Cotistas, ou (c) ao resgate das Cotas mediante a dação em pagamento dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Renda Fixa integrantes da carteira da Classe;

XXXIII. Risco inerente à Classe única de Cotas: O Fundo possui Classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas, resguardo o direito de preferência na emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado, bem como nas emissões realizadas na hipótese de extrapolação do Capital Autorizado, conforme previsto neste Regulamento. O patrimônio do Fundo não conta com subordinação ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas;

XXXIV. Risco tributário: A Lei 8.668/93 estabelece que os FII 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 Ligadas a ele, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a Lei 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos na alienação são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável

realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei 11.033/04 ficam isentos do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas, (ii) que possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (iii) não será concedido ao Cotista, pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII, e (iv) não será concedido ao Cotista, pessoa física, titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a", do inciso I, do artigo 2º da Lei 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII. Não obstante o disposto acima, ainda que as Cotas sejam admitidas à negociação em mercado de bolsa, tendo em vista que as Cotas estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário, há o risco da Receita Federal, do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais e/ou outros entes tributários entenderem que os requisitos acima citados para a isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual ao Cotista pessoa física não estão sendo observados. O que, conseqüentemente, afetará a aplicação de um tratamento mais benefício a estes, de modo que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física poderão não estar mais isentos do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual. Independentemente de quaisquer medidas que os Prestadores de Serviços Essenciais adotem ou possam adotar, as regras tributárias aplicáveis aos FII podem vir a ser modificadas a qualquer momento, no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo/Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, ainda que relativos a operações já efetuadas. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido na Lei 9.779/99 e na Lei 8.668/93; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções

vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente;

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

XXXVI. Risco de governança: Em regra, as matérias que são objeto de assembleia geral e especial de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas pela maioria de votos dos Cotistas presentes. No entanto, tendo em vista o disposto no Artigo 33 - Parágrafo Primeiro - as matérias previstas nos incisos II, IV, V, IX, XI e XIII do Artigo 27 - do Anexo I ao Regulamento dependem de um quórum de votação qualificado. Logo, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, podendo prejudicar as atividades da Classe e a rentabilidade das Cotas. Além disso, conforme previsto no Artigo 36 - do Anexo I ao Regulamento e na regulamentação vigente, há restrições para o exercício do direito de voto nas assembleias gerais e especiais de Cotistas;

XXXVII. Risco de investidores minoritários: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas em assembleia geral de Cotistas e assembleia especial de Cotistas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo, da Classe e/ou dos Cotistas minoritários, sendo os Cotistas minoritários obrigados a acatar referidas deliberações, ainda que manifestem votos contrários;

XXXVIII. Risco operacional: Os Ativos Imobiliários e os Ativos Renda Fixa objeto de investimento pela Classe serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, portanto os resultados da Classe 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;

XXXIX. Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe considera um conjunto de rigores e obrigações contratuais, 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 e imobiliária, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Adicionalmente, a Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, além de haver o risco de existirem eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais, extrajudiciais, arbitrais e/ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, o que poderá resultar em perdas para a Classe e seus Cotistas;

XL. Risco de potencial Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir Conflito de Interesses por parte dos prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo, à Classe e à sua carteira. A aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa sob situações de Conflito de Interesse caracteriza uma hipótese de Conflito de



Interesses e depende de prévia e expressa aprovação em assembleia de Cotistas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial Conflito de Interesses que sejam aprovados em assembleia de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas;

- XLII. Risco de vacância: A Classe, direta ou indiretamente, está sujeita ao risco de vacância. Isso porque existe o risco de desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sirvam de lastro para os Ativos Imobiliários adquiridos pela Classe, o que pode gerar impacto significativo nos rendimentos/proventos dos Ativos Imobiliários e na rentabilidade da Classe, impactando adversamente os resultados do investimento feito pelos Cotistas;
- XLIII. Risco de pré-pagamento: Os Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos limites de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com uma rentabilidade atrativa, o que pode afetar de forma negativa o Patrimônio Líquido e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato;
- XLIV. Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis que comporão o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis não segurados, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe;
- XLV. Risco de não contratação de seguro: Caso algum locatário e/ou arrendatário dos Imóveis que servirem de lastro para os Ativos Imobiliários adquiridos pela Classe vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, em



caso de sinistro, não será recebida a indenização e a rentabilidade esperada de referido Ativo Imobiliário será comprometida, podendo a Classe não receber a remuneração pretendida, bem como ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional;

XLV. Risco de desapropriação total ou parcial: Há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis de propriedade da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social. Ocorrendo a desapropriação, total ou parcial, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos Imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais Imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas;

XLVI. Risco de regularidade dos Imóveis: A Classe poderá adquirir Imóveis que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos Imóveis somente poderão ser utilizados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos Imóveis poderá provocar a impossibilidade de utilização destes para obtenção de rendimentos/proventos, bem como a aplicação de multas pelas autoridades competentes e, portanto, provocar prejuízos à Classe e aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os



resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe, bem como do valor de negociação das Cotas;

XLVII. Riscos relativos à regularização e georreferenciamento do Imóvel a ser adquirido pela Classe do FII: Podem existir questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis a serem adquiridos pela Classe, incluindo discussões acerca dos limites territoriais dos Imóveis, devido à falta de georreferenciamento em algumas das matrículas. O processo de análise (*due diligence*) a ser realizado pela Classe nos Imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Classe possa vir a receber dos alienantes dos Imóveis, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos tais como ônus ou gravames reais que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus à Classe, na qualidade de proprietária dos Imóveis ou de direitos relativos aos Imóveis; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis pela Classe; (iii) acarretar em discussões judiciais cujo objeto seja utilizar algum(ns) dos Imóveis para o pagamento de eventuais débitos, cujo montante seja de valor elevado (i.e. próximo ao valor do Imóvel) de natureza *propter rem* ou de natureza pessoal dos antigos proprietários; ou (iv) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Imóveis pela Classe, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela Classe e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas;

XLVIII. Riscos relativos à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Imobiliários: Os Ativos Imobiliários estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada;

XLIX. Risco de desastres naturais: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Imóveis que a Classe detenha ou que representem lastro ou garantia dos Ativos Imobiliários detidos pela Classe. O que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, os Cotistas. Não se pode



garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe e a rentabilidade esperada pelo Cotista;

- L. Risco relacionado à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de Imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Imóveis. Portanto, os resultados do Fundo e, por consequência, a Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas;
- LI. Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças: O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos Imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas e de seus rendimentos;



- LII. Risco ambiental: Os Imóveis, os Ativos Imobiliários e os valores mobiliários que integram a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face da Classe, com possíveis riscos à imagem da Classe e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, a Classe poderá sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio da Classe (e, por consequência, o Fundo), a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são

consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe e, por consequência, o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas;

- LIII. Risco do potencial uso de derivativos: A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade;
- LIV. Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela Classe poderão contar com garantias reais ou fidejussórias, prestadas pelos respectivos devedores ou por terceiros. Havendo o inadimplemento dos Ativos Imobiliários, os devedores e os eventuais terceiros garantidores serão executados extrajudicial ou judicialmente. É possível, entre outros, que (a) o objeto da garantia não seja encontrado ou tenha perecido; (b) a Classe não consiga alienar os bens e direitos decorrentes da excussão da garantia, tal alienação demore para ocorrer ou o valor obtido com a execução da garantia seja insuficiente para o pagamento dos Ativos Imobiliários inadimplidos; ou (c) a excussão da garantia seja morosa ou a Classe não consiga executá-la. Em qualquer caso, os resultados e o patrimônio da Classe poderão ser afetados negativamente. Ademais, a



Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários que não contem com qualquer garantia, real ou fidejussória;

- LV. Risco relativo ao pagamento condicionado e descontinuidade: As fontes de recursos das companhias securitizadoras para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos créditos imobiliários que servem de lastro aos respectivos CRI e/ou da liquidação de eventuais garantias. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial de tais créditos imobiliários e garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a companhia securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos à Classe. Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte da Classe à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- LVI. Risco estrutural: As emissões de CRI costumam ter o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
- LVII. Risco de crédito dos CRI: As companhias securitizadoras estão expostas ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos créditos imobiliários que compõem os respectivos patrimônios separados vinculados aos CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência do respectivo patrimônio separado. Os respectivos créditos imobiliários que servem de lastro aos CRI e eventuais aplicações financeiras permitidas constituem o patrimônio separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos créditos imobiliários que servem de lastro aos CRI ou das aplicações financeiras permitidas, conforme o caso, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. O patrimônio separado vinculado aos CRI costuma ter como única fonte de recursos necessários aos pagamentos dos titulares de CRI os créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI e as eventuais aplicações financeiras



permitidas. Qualquer atraso ou falta de recebimento destes poderá afetar negativamente a capacidade do respectivo patrimônio separado de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, o que poderá impactar, negativamente, a rentabilidade esperada da Classe, na qualidade de titular de CRI, ou impossibilitar a amortização dos valores investidos nos CRI;

- LVIII. Risco relacionado à insuficiência/inexistência das garantias dos CRI e das cotas de outros FII: Não é possível garantir que todos os CRI subscritos ou adquiridos pela Classe ou os créditos imobiliários que compõem seu lastro terão garantias a eles associadas, tampouco que tais garantias, caso existam, serão suficientes à satisfação dos direitos da Classe na qualidade de titular de CRI. Adicionalmente, os investimentos realizados pela Classe em cotas de outros FII não contam com garantia dos prestadores de serviços dos respectivos FII investidos, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC;
- LIX. Risco inerente a emissões lastreadas em créditos imobiliários: Tendo em vista que os recursos da Classe serão aplicados em Ativos Imobiliários originados de operações realizadas no segmento imobiliário, um fator que deve ser levado preponderantemente em consideração pelos investidores ao aplicar na Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados cada Imóvel. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel que lastreie qualquer Ativo Imobiliário integrante do patrimônio da Classe. Adicionalmente, eventuais irregularidades com cada Imóvel (tais como, exemplificativamente, falta de licença, habite-se, contingências ambientais e outros), sinistros e/ou gravames, conforme aplicável, podem ocasionar a suspensão total ou parcial da geração de receitas para a Classe;
- LX. Risco relacionado ao recente desenvolvimento da securitização imobiliária: A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os CRI, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de CRI nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação que costuma ser mais complexa que outras emissões de valores mobiliários. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Cotistas, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao

analisar emissões de CRI e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Cotistas;

- LXI. Risco relacionado à necessidade de realização de aportes na conta dos respectivos patrimônios separados: Considerando que a responsabilidade das companhias securitizadoras se limita aos respectivos patrimônios separados, caso determinado patrimônio separado seja insuficiente para arcar com qualquer de suas obrigações ou qualquer outra ligada à respectiva emissão de CRI, tais despesas serão suportadas pelos titulares de CRI, dentre eles, a Classe, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos no respectivo patrimônio separado, nos termos dos respectivos termos de securitização. Caso tais aportes sejam realizados, a rentabilidade esperada dos CRI poderá ser afetada de maneira negativa;
- LXII. Risco de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei 6.404/76, e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo; e
- LXIII. Outros riscos: A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle, os quais, se materializados, podem acarretar perdas à Classe e aos Cotistas.



**Artigo 24** - Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da Classe, os Imóveis integrantes da carteira devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

**Artigo 25** - É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial da Classe, observado o limite máximo de exposição equivalente ao Patrimônio Líquido da Classe.

## **CAPÍTULO V - DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS**

**Artigo 26** - Será atribuído a cada cota integralizada o direito a um voto na assembleia geral e especial de Cotistas.

**Parágrafo Único** - O Cotista deve exercer o direito de voto no melhor interesse da Classe.

**Artigo 27** - Compete privativamente à assembleia geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações contábeis do Fundo;
- II. a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- III. na hipótese de extrapolação do Capital Autorizado, aprovar a emissão de novas Cotas, resguardado o direito de preferência assegurado aos Cotistas;
- IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo;
- V. a alteração deste Regulamento, ressalvadas as hipóteses nele previstas;
- VI. o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo;
- VII. o pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo;
- VIII. a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- IX. a aprovação, específica e informada, dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora, ou a Gestora, e caso venha a ser constituído, consultor especializado;
- X. o pagamento de encargos não previstos neste Regulamento;



XI. a aprovação do laudo de avaliação do valor justo de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, caso aplicável;

XII. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; e

XIII. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração ou à Taxa de Gestão.

**Parágrafo Primeiro** - As demonstrações contábeis de que trata o inciso I, do caput deste artigo, devem ser aprovadas anualmente em assembleia geral de Cotistas.

**Parágrafo Segundo** - A assembleia geral a que se refere o parágrafo anterior será realizada no mínimo, 15 dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do Auditor Independente.

**Parágrafo Terceiro** - O prazo previsto no parágrafo anterior poderá ser dispensado caso todos os Cotistas estejam presentes.

**Parágrafo Quarto** - As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia geral de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

**Parágrafo Quinto** - Não configura situação de Conflito de Interesses, para fins do disposto no inciso IX, a aquisição, pela Classe, de Imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja Pessoa Ligada à Administradora, à Gestora ou ao consultor especializado, caso venha a ser constituído.

**Artigo 28** - Compete privativamente à assembleia especial de Cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações contábeis da Classe, anualmente;
- II. as matérias de interesse exclusivo da Classe;
- III. a alteração da Política de Investimento da Classe; e
- IV. a alteração das características das Cotas da Classe.



**Parágrafo Único -** Aplica-se à assembleia especial de Cotistas, no que couber, o quanto disposto no Regulamento sobre a convocação, instalação e deliberação da assembleia geral de Cotistas.

**Artigo 29 -** A assembleia de Cotistas pode ser convocada, a qualquer tempo, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, pelo custodiante, pelo Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% do total das Cotas ou pelo representante dos Cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou da comunhão de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro -** O pedido de convocação de assembleia de Cotistas pela Gestora, por Cotistas ou pelo representante dos Cotistas, deve ser dirigido à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 dias contado do recebimento, convocar a assembleia de Cotistas.

**Parágrafo Segundo -** A convocação e a realização da assembleia de Cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia de Cotistas convocada deliberar em contrário.

**Parágrafo Terceiro -** A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo Quarto -** A convocação da assembleia de Cotistas deve:

- I. conter, 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 de Cotistas;
- II. informar o dia, hora e local em que será realizada, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia de Cotistas ser parcial ou exclusivamente eletrônica; e
- III. ser feita com 30 dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de assembleias ordinárias; e



IV. ser feita com 15 dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de assembleias extraordinárias, sem prejuízo das exceções expressamente previstas nesse Regulamento ou nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Quinto** - O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia de Cotistas.

**Parágrafo Sexto** - Caso seja admitida a participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

**Parágrafo Sétimo** - As informações requeridas no parágrafo anterior, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

**Parágrafo Oitavo** - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**Artigo 30** - Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo Primeiro** - O percentual acima deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**Parágrafo Segundo** - O pedido de que trata este artigo deve ser acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, conforme previsto neste Regulamento, e deve ser encaminhado em até 10 dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

**Parágrafo Terceiro** - Na hipótese prevista por este artigo, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 31** - A assembleia de Cotistas pode ser realizada de modo:



I. exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

II. parcialmente eletrônico, caso os Cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

**Parágrafo Primeiro** - A assembleia de Cotistas realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede da Administradora.

**Parágrafo Segundo** - No caso de utilização de modo eletrônico, a Administradora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do cotista.

**Parágrafo Terceiro** - Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora antes do início da assembleia de Cotistas.

**Artigo 32** - A assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Artigo 33** - As deliberações da assembleia de Cotistas serão tomadas pela maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto nos parágrafos deste artigo.

**Parágrafo Primeiro** - As deliberações a respeito das matérias previstas nos incisos II, IV, V, IX, XI e XIII do Artigo 27 - do Anexo I ao Regulamento, dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes que representem:

I. 25%, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 Cotistas; ou

II. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, enquanto a Classe tiver até 100 Cotistas.

**Parágrafo Segundo** - Os percentuais referidos nos incisos do parágrafo acima devem ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.



**Artigo 34 -** Somente podem votar na assembleia os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

**Parágrafo Único -** Os procuradores a que se refere este artigo devem possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em assembleia de Cotistas, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pela Administradora.

**Artigo 35 -** O pedido de representação em assembleia de Cotistas, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os Cotistas.

**Parágrafo Primeiro -** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

**Parágrafo Segundo -** A Administradora ao receber a solicitação de que trata o parágrafo acima deve encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 Dias Úteis da solicitação.

**Parágrafo Terceiro -** Uma vez exercida a faculdade prevista no parágrafo acima, a Administradora pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**Parágrafo Quarto -** Por ocasião do exercício da faculdade prevista neste artigo, é vedado à Administradora:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido, que não as previstas neste artigo;

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 neste artigo.

**Parágrafo Quinto** - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora em nome de Cotistas devem ser arcados pela Classe.

**Artigo 36** - Não podem votar nas assembleias de Cotistas:

I. o prestador de serviço, Essencial ou não;

II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;

III. Partes Relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;

IV. o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo no que se refere à matéria em votação; e

V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, caso aplicável.

**Parágrafo Primeiro** - As vedações previstas neste artigo não se aplicam quando:

I. os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, as pessoas mencionadas nos incisos I a V, do caput deste artigo; ou

II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, que pode ser manifestada na própria assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

**Parágrafo Segundo** - Em adição as exceções previstas pelo parágrafo acima, quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, estes podem votar na assembleia de Cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas.

**Parágrafo Terceiro** - Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata o inciso IV, do caput deste artigo declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.



**Artigo 37 -** O resumo das decisões da assembleia de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas no prazo de até 30 dias após a data de realização da assembleia de Cotistas.

**Artigo 38 -** Os Cotistas poderão deliberar por meio de consulta formal, sem que haja necessidade da reunião dos Cotistas, a respeito de matérias que não exijam quórum qualificado nos termos deste Regulamento, bem como da legislação e regulamentação aplicáveis.

**Parágrafo Único -** Na hipótese prevista por este artigo, deve ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 dias, contado da consulta por meio físico.

**Artigo 39 -** As alterações deste Regulamento dependem de prévia aprovação da assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses previstas neste artigo.

**Parágrafo Primeiro -** A Administradora deve encaminhar exemplar do novo Regulamento, consolidando as alterações efetuadas, por meio de sistema eletrônico disponibilizado pela CVM na rede mundial de computadores, na data do início da vigência das alterações deliberadas em assembleia de Cotistas.

**Parágrafo Segundo -** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da aprovação em assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração:

- I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- III. envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

**Parágrafo Terceiro -** As alterações referidas nos incisos I e II, parágrafo segundo, deste artigo devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 dias, contado da data em que tiverem sido implementadas.

**Parágrafo Quarto -** A alteração referida no inciso III, parágrafo segundo deste artigo deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

## **CAPÍTULO VI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**



**Artigo 40** - A assembleia de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** - Será eleito, no máximo, 3 (três) representantes de Cotistas pela assembleia de Cotistas, a qual deverá estabelecer prazo de mandato conforme previsto no parágrafo 3 abaixo.

**Parágrafo Segundo** - A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 Cotistas;
- ou
- II. 5% do total de Cotas emitidas, enquanto a Classe tiver até 100 Cotistas.

**Parágrafo Terceiro** - Os representantes de Cotistas devem ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

**Parágrafo Quarto** - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**Artigo 41** - Somente pode exercer a função de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser Cotista;
- II. não exercer cargo ou função nos Prestadores de Serviços Essenciais ou em seus controladores, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FII;
- V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. não estar impedido por lei 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 Único** - Cabe ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 42** - Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Prestador de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia de Cotistas relativas à: (a) emissão de novas Cotas, exceto nas emissões realizadas a critério da Administradora nos termos previstos por este Regulamento; e (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- III. denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras do Fundo;
- V. examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas detida por cada um dos representantes de Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo e Informe Anual, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia de Cotistas; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** - Os representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**Parágrafo Segundo** - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

**Parágrafo Terceiro** - A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata este artigo.



**Parágrafo Quarto** - Os representantes de Cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo Quinto** - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos previstos por este Regulamento e pelas disposições regulamentares aplicáveis.

**Artigo 43** - Os representantes de Cotistas devem comparecer às assembleias de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**Parágrafo Único** - Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

## **CAPÍTULO VII - DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 44** - A Classe será liquidada por deliberação da assembleia de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** - Na hipótese prevista por este artigo, a Administradora deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo definido pela assembleia de Cotistas que aprovar a liquidação da Classe.

**Parágrafo Segundo** - Caso a carteira de ativos da Classe possua provento a receber, é admitida, durante o prazo de que trata o parágrafo acima, a critério da Gestora:

- I. a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na Classe; ou
- II. a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

**Parágrafo Terceiro** - A assembleia de Cotistas a que se refere esse artigo deve deliberar no mínimo sobre:

- I. o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento;
- e

II. o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da assembleia de Cotistas.

**Parágrafo Quarto** - O plano de liquidação deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos.

**Parágrafo Quinto** - A Administradora deve enviar cópia da ata da assembleia de Cotistas e do plano de liquidação, no prazo máximo de 7 Dias Úteis contado da realização da assembleia de Cotistas que aprovou o plano.

**Parágrafo Sexto** - O Auditor Independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

**Parágrafo Sétimo** - Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Artigo 45** - No âmbito da liquidação da Classe, a Administradora deve:

I. suspender novas subscrições de Cotas, salvo se deliberado em contrário pela unanimidade dos Cotistas presentes à assembleia de Cotistas de que trata o artigo acima;

II. fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os Cotistas, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modificarem;

III. verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos Cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes Cotistas; e

IV. planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da Classe com prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o encerramento da Classe.



**Parágrafo Primeiro** - No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM 175.

**Parágrafo Segundo** - - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação da Classe obedecerão ao previsto pela Resolução CVM 175, bem como da legislação e regulamentação aplicáveis.

**Artigo 46** - São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia de Cotistas:

I. caso a Classe passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% do patrimônio inicial da Classe, representado pelas Cotas subscritas na primeira emissão realizada pela Classe;

II. descredenciamento, destituição ou renúncia da Administradora, caso, no prazo máximo de 90 dias da respectiva ocorrência, a assembleia de Cotistas convocada para o fim de substituí-la não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação da Classe; e

III. ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira da Classe.

**Artigo 47** - A Administradora deverá verificar diariamente se o Patrimônio Líquido está negativo. Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido da Classe está negativo, deve:

I. imediatamente: (a) não realizar novas subscrições de Cotas; (b) comunicar a existência do Patrimônio Líquido negativo à Gestora; e (c) divulgar Fato Relevante; e

II. em até 20 dias: (a) elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com a Gestora, do qual contendo, no mínimo, os requisitos regulamentares exigidos; e (b) convocar assembleia de Cotistas, para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em até 2 Dias Úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

**Parágrafo Primeiro** - Caso após a adoção das medidas previstas no inciso I, do caput deste artigo, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas referidas no inciso II do caput se torna facultativa.



**Parágrafo Segundo** - Caso anteriormente à convocação da assembleia de que trata o inciso II, do caput deste artigo, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Gestora e a Administradora ficam dispensadas de prosseguir com os procedimentos previstos neste artigo, devendo a Administradora divulgar novo Fato Relevante, no qual devem constar o Patrimônio Líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

**Parágrafo Terceiro** - Caso posteriormente à convocação da assembleia de que trata o inciso II, do caput deste artigo, e anteriormente à sua realização, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a assembleia de Cotistas deve ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

**Parágrafo Quarto** - Na assembleia de Cotistas de que trata o inciso II, do caput deste artigo, em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

- I. cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no inciso I, do caput deste artigo;
- II. cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelo Prestadores de Serviços Essenciais;
- III. liquidar a Classe, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
- IV. determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

**Parágrafo Quinto** - A Gestora deve comparecer à assembleia de Cotistas de que trata este artigo, na condição de responsável pela gestão de recursos, observado que a ausência da Gestora não impõe à Administradora qualquer óbice quanto a sua realização.

**Parágrafo Sexto** - Na assembleia de Cotistas de que trata este artigo acima, é permitida a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

**Parágrafo Sétimo** - Caso a assembleia de Cotistas de que trata este artigo não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de



qualquer possibilidade prevista neste artigo, a Administradora deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

**Artigo 48** - Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 dias, da ata da assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

**Parágrafo Único** - É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso a Classe figure como acusada em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

## **CAPÍTULO VIII - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO E OUTRAS TAXAS**

**Artigo 49** - Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, a Classe pagará à Administradora a Taxa de Administração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

**Parágrafo Primeiro** - A Taxa de Administração será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de Cotas da Classe.

**Parágrafo Segundo** - O cálculo da Taxa de Administração levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis.

**Parágrafo Terceiro** - A Taxa de Administração observará o valor mínimo total de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao mês durante os 12 (doze) meses subsequentes à primeira integralização de Cotas da Classe, posteriormente, o valor mínimo mensal será de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

**Parágrafo Quarto** - Além dos montantes devidos acima, será devido à Administradora pelo serviço de implantação do Fundo/Classe, pago em uma única parcela, o montante adicional de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), que será pago em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da primeira liquidação de Cotas da primeira emissão de Cotas da Classe.

**Parágrafo Quinto** - Salvo quando em se tratando de assembleias que



deliberem apenas pelas demonstrações financeiras do Fundo e da Classe, será devido à Administradora o montante adicional de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) para a realização e acompanhamento de cada assembleia geral e especial de cotistas realizada.

**Parágrafo Sexto** - Ademais, será devido, ainda, à Administradora o montante adicional de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por eventual evento de chamada de capital por esta realizada e R\$ 3.000,00 (três mil reais) por evento de liquidação via B3.

**Parágrafo Sétimo** - Caso o Fundo/Classe seja listado em ambiente de bolsa, operacionalizado pela B3, será pago à Administradora, pelos serviços de banco liquidante na B3, o montante adicional mensal de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais).

**Parágrafo Oitavo** - A Administradora contratou o Escriturador para realizar os serviços de controladoria, tesouraria e escrituração das Cotas da Classe. Sendo certo que por estes serviços será a este devido o montante mensal de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), acrescido do custo por Cotista conforme tabela abaixo:

Quantidade de Cotistas	Valor (R\$) por Cotista
De 0 a 50	Isento
De 51 a 2.000	1,50
De 2.001 a 10.000	1,00
Igual ou superior a 10.001	0,50

Os valores acima serão acrescidos de: (i) Envio de TED para pagamento de rendimento e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas em ambiente de bolsa operacionalizado pela B3); e (ii) custo adicional mensal de R\$ 500,00 por subclasse de cotas (a partir da 3ª (terceira) Classe).

**Parágrafo Nono** - O valor mínimo mensal da Taxa de Administração, será atualizado anualmente, desde a data da primeira integralização de Cotas da Classe, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

**Artigo 50** - Pela prestação dos serviços de gestão de ativos, a Classe pagará à Gestora a Taxa de Gestão equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente



conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

**Parágrafo Primeiro** - A Taxa de Gestão será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no mês subsequente à primeira integralização de Cotas da Classe.

**Parágrafo Segundo** - O cálculo da Taxa de Gestão levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis.

**Parágrafo Terceiro** - A Taxa de Gestão observará o valor mínimo total de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao mês.

**Parágrafo Quarto** - O valor mínimo mensal da Taxa de Gestão, será atualizado anualmente, desde a data da primeira integralização de Cotas da Classe, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

**Artigo 51** - Além da Taxa de Gestão, também será pago pela Classe à Gestora a taxa de performance.

**Parágrafo Único** - A taxa de performance será calculada pelo “método ativo” e será auferida sobre o rendimento da Cota que superar 20% (vinte por cento) do que exceder 100% (cem por cento) da variação positiva do IPCA acrescido de 6% (seis por cento). A taxa de performance será calculada e provisionada pela Administradora, diariamente por Dia Útil, e paga diretamente pela Classe a cada semestre civil, a partir do início de funcionamento da Classe, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento de cada período de apuração. Entende-se como semestre civil, para fins de aplicação do disposto no acima, os períodos compreendidos entre: (i) o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de janeiro, inclusive, e o último Dia Útil do mês de junho, inclusive; e (ii) o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de julho, inclusive, e o último Dia Útil do mês de dezembro, inclusive.

**Artigo 52** - O Prestador de Serviço Essencial pode reduzir unilateralmente taxa que lhe compete, sem que seja requerida deliberação de assembleia de Cotistas para que seja promovida alteração deste Regulamento.

**Artigo 53** - Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados



pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160.

## **CAPÍTULO IX - TRIBUTAÇÃO**

**Artigo 54** - Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo, em benefício da Classe, não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas físicas, a Administradora envidará melhores esforços para que (a) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (b) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado; e (c) seja distribuído, 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.

**Artigo 55** - Os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física serão isentos de Imposto de Renda Retido na fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual, desde que (a) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (b) o Cotista pessoa física não seja titular das 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; (c) o Cotista, pessoa física, titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a", do inciso I, do artigo 2º da Lei 9.779/99, não represente 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (d) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Parágrafo Único** - Não obstante o disposto acima, ainda que as Cotas sejam admitidas à negociação em mercado de bolsa, tendo em vista que as Cotas estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário, há o risco da Receita Federal, do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais e/ou outros entes tributários entenderem que os requisitos acima citados para a isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual ao Cotista pessoa física não estão sendo observados. O que, conseqüentemente, afetará a aplicação de um tratamento mais benefício a estes, de modo que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física poderão não estar mais isentos do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual.

**Artigo 56** - Os Prestadores de Serviços Essenciais não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Anexo IV – Estudo de Viabilidade**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

## 1) OBJETIVOS

O presente estudo de viabilidade (“Estudo de Viabilidade”) foi preparado no âmbito da oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, com prazo indeterminado (“Classe” e “Fundo”, respectivamente). Este estudo foi elaborado pela QUARTZO INVEST LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Heitor Stockler de Franca, nº 396, sala 801, Centro Cívico, CEP 80030-030, inscrita no CNPJ sob o nº 21.008.402/0001-02, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.205, de 29 de abril de 2015 (“Gestora”), para fins de atendimento da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) e da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos e expressões em maiúscula, em sua forma singular ou plural, aqui utilizados no presente Estudo de Viabilidade e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e no “PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” (“Prospecto”).

A expectativa de retorno apresentada no presente estudo não configura promessa ou garantia de rentabilidade por parte da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder ou ainda da CVM. Para realização do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas da Gestora referentes ao mercado imobiliário estimativas de indicadores econômicos divulgados pelo Banco Central do Brasil e dados passados do IBGE e outras casas de análise estatísticas.

## 2) A QUARTZO CAPITAL S.A.

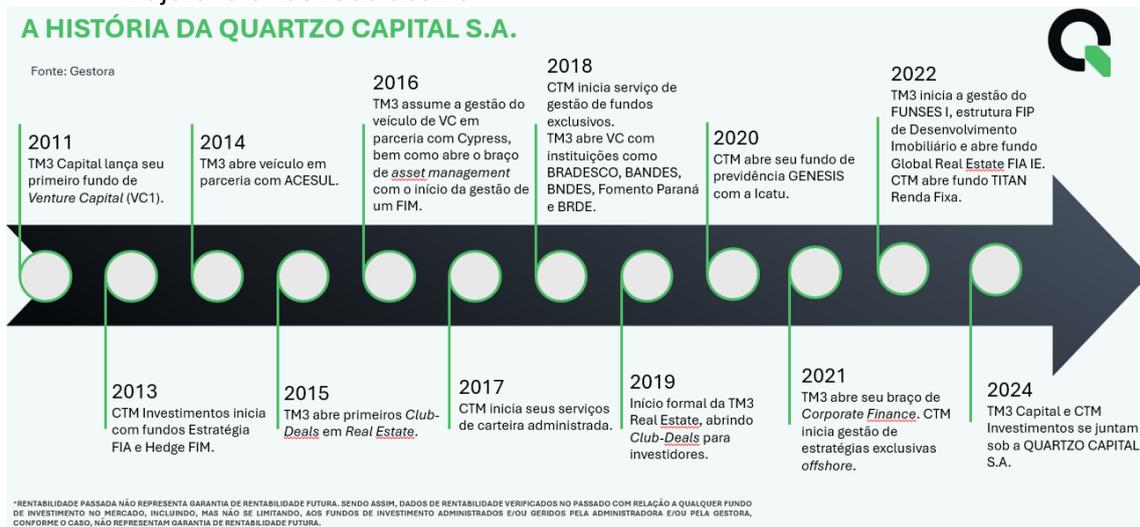
A QUARTZO INVEST LTDA., é uma gestora do Grupo Econômico da QUARTZO CAPITAL S.A., uma *holding* de empresas formadas também pelas seguintes: QUARTZO ASSET LTDA. e QUARTZO CORPORATE FINANCE LTDA. A *holding* foi fundada em 2024 oriunda da junção de duas gestoras paranaenses com mais de 12 (doze) anos de atuação: a TM3 Capital (atualmente denominada QUARTZO INVEST) e a CTM Investimentos (atualmente denominada QUARTZO ASSET). Presente em 4 (quatro) estados brasileiros, a sede da holding está localizada em Curitiba e conta com escritórios em Florianópolis, Vitória e São Paulo. A *holding* conta com estratégias em *Venture Capital*, *Real Estate*, fundos de ações, multimercado e renda fixa, destacando-se como um dos principais *players* do sul do país. Atualmente, a *holding* conta com mais de R\$ 1,4bi em ativos sob gestão, diversas startups investidas e desinvestidas, fundos de ações com estratégias diferenciadas e investimentos em real estate, além de mais de 50 (cinquenta) operações de compra e venda de empresas. A *holding* conta com mais de 40 (quarenta) colaboradores e, conforme aplicável, selo GPTW, registro na CVM, Associação Brasileira de Private Equity e Venture Capital - ABVCAP e ANBIMA.

A QUARTZO CAPITAL S.A. é organizada da seguinte forma:



Fonte: Gestora

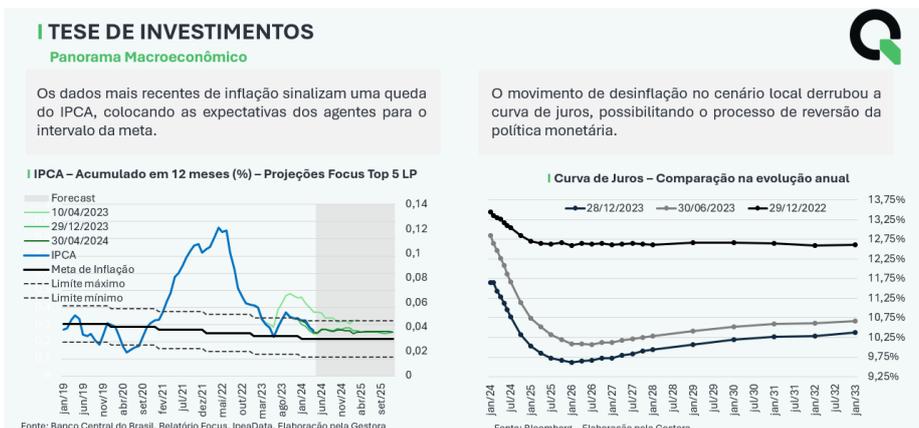
A trajetória é ilustrada abaixo:



Fonte: Gestora

## 2.1. TESE DE INVESTIMENTO DA GESTORA

A Gestora acredita que o ciclo econômico de queda de inflação e juros geraram uma conjuntura favorável ao mercado de desenvolvimento residencial, gerando um aumento na demanda, impulsionado pela melhora nas condições de financiamento.

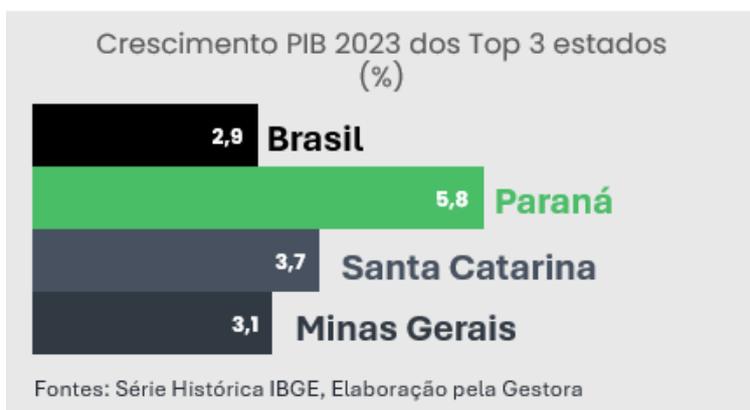


O cenário do *funding* imobiliário também vem se alterando, cada vez mais se tornando dependente do crédito oneroso do mercado de capitais, tendo em vista a tendência negativa da captação líquida de depósitos em poupança. Isto cria novas oportunidades de *funding* via *equity*.

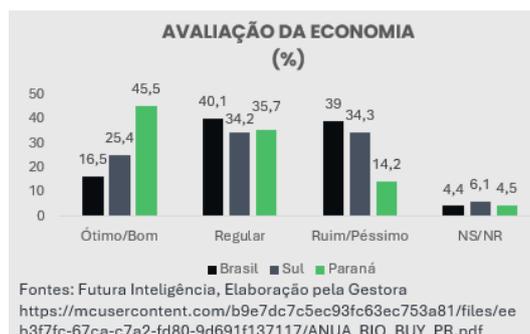


## 2.2. PARANÁ E CURITIBA

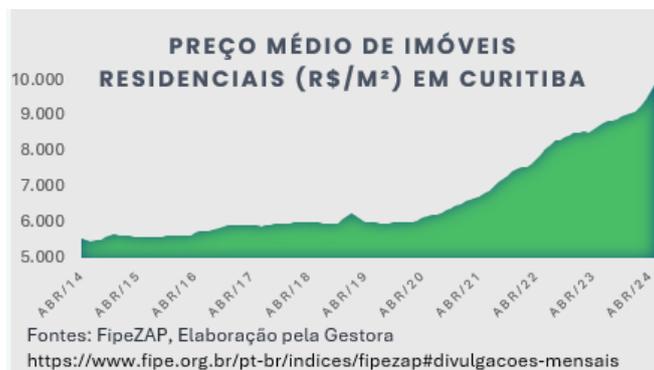
Muito embora o Fundo / a Classe possa investir em bens imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis, a Gestora objetiva manter o foco de investimentos em Curitiba-PR e com uma maior exposição à região Sul do Brasil. Isso por conta de um maior crescimento na região, conforme ilustrado abaixo:



A avaliação da economia paranaense também se consolida como superior ao resto do Brasil e da própria Região Sul:

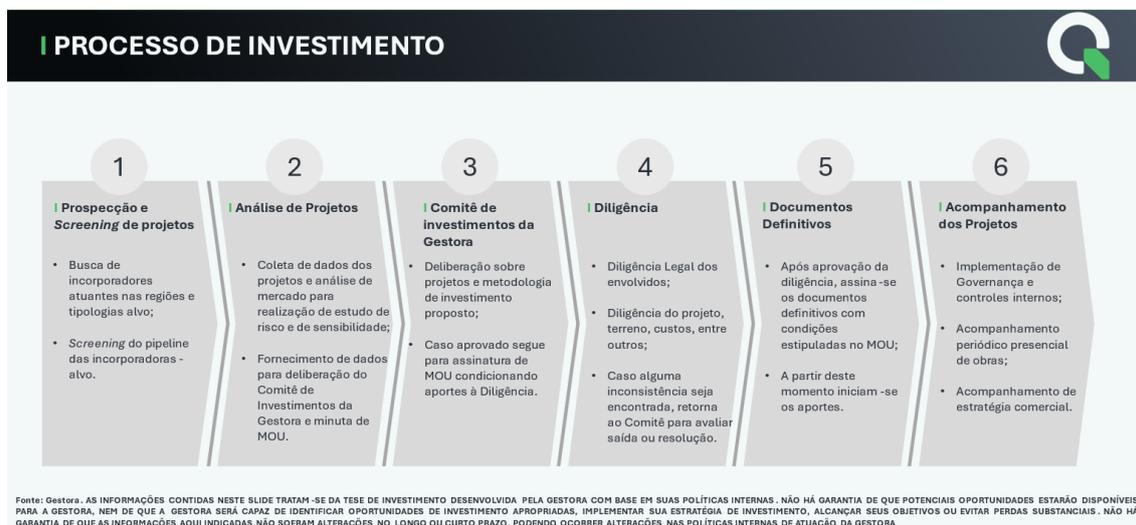


A Gestora enxerga dados indicativos de crescimento a longo prazo principalmente no setor imobiliário. Abaixo segue preço médio de imóveis residenciais em Curitiba:



### 2.3. PROCESSO DE INVESTIMENTO

O processo de investimento da Gestora no segmento de *Real Estate* consiste em 6 (seis) passos:



Fonte: Gestora

O processo de 6 (seis) passos visa diminuir ao máximo a possibilidade de insucesso dos projetos, tendo 4 (quatro) crivos eliminatórios nos procedimentos, um 5º (quinto) passo que consiste em implementar todas as prerrogativas de governança necessárias e o 6º (sexto) passo que une a implementação de Governança e controles internos, unificado ao acompanhamento presencial das obras.

### 2.4. METODOLOGIAS DE INVESTIMENTO

A Gestora atua via 5 (cinco) principais metodologias de investimentos:

**I ESTRUTURAS DE OPERAÇÃO**

**GANHO DE CAPITAL** **ALOCAÇÃO TÁTICA**

**EQUITY NA SPE**

Fundo é sócio do incorporador na SPE, participando da exposição de caixa. Existe prêmio caso a exposição do projeto diminua ou o preço do m<sup>2</sup> aumente no período.

**PERMUTA**

Fundo adquire o terreno e troca por participação do VGV paga totalmente em dinheiro durante o percurso do empreendimento ou parcialmente em unidades.

**PARTICIPAÇÃO ESTRUTURADA**

Fundo adquire unidade com desconto entre 40% (quarenta por cento) e 60% (sessenta por cento) e a SPE paga mensalmente ao Fundo prêmio para reter o direito de recompra.

**FII**

Fundo aloca capital ocioso em outros fundos imobiliários mediante conjuntura do mercado.

**CRI**

Fundo pode alocar capital ocioso em CRI em casos oportunistas ou em projetos que já investe.

FONTE: GESTORA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA

Fonte: Gestora

Na participação via EQUITY NA SPE, o veículo se torna sócio da incorporação. Existe, neste modelo, um grande prêmio em caso de diminuição da exposição de caixa e aumento do preço do m<sup>2</sup> praticado nas vendas. A metodologia também proporciona, em sua maioria, melhores retornos que outras modalidades de investimento presentes no mercado.

Na PERMUTA, o veículo adquire um terreno e troca por participação do VGV de um projeto realizado naquele espaço. Este modelo é de menor risco se comparado à modalidade anterior, e ainda há prêmio caso o preço do m<sup>2</sup> praticado suba. Neste tipo de participação, o desembolso ocorre de forma imediata e, portanto, a TIR tende a ser inferior à modalidade de EQUITY.

Na PARTICIPAÇÃO ESTRUTURADA o veículo adquire unidades de empreendimentos com desconto entre 40% (quarenta por cento) e 60% (sessenta por cento) e cede um direito de recompra à SPE com prêmios mensais e um prazo determinado. Este modelo possui a maior previsibilidade de retornos e, caso a SPE fique inadimplente com o Fundo, o direito de recompra torna-se nulo e pode-se vender o imóvel a preço cheio. Neste modelo a Gestora trabalha com prêmios mensais de 10% (dez por cento) do valor de aquisição, a recompra com 7% (sete por cento) de ágio, e assume uma venda forçada do imóvel com 30% (trinta por cento) de desconto da tabela cheia. Neste sentido, numa operação de aquisição a 50% (cinquenta por cento) de desconto, inadimplência imediata, e venda forçada a 30% (trinta por cento) de desconto, a operação proporciona um lucro de 40% (quarenta por cento).

Ainda, o Fundo/Classe poderá alocar recursos em outros FII ou em CRI.

### 3) O FUNDO E A CLASSE

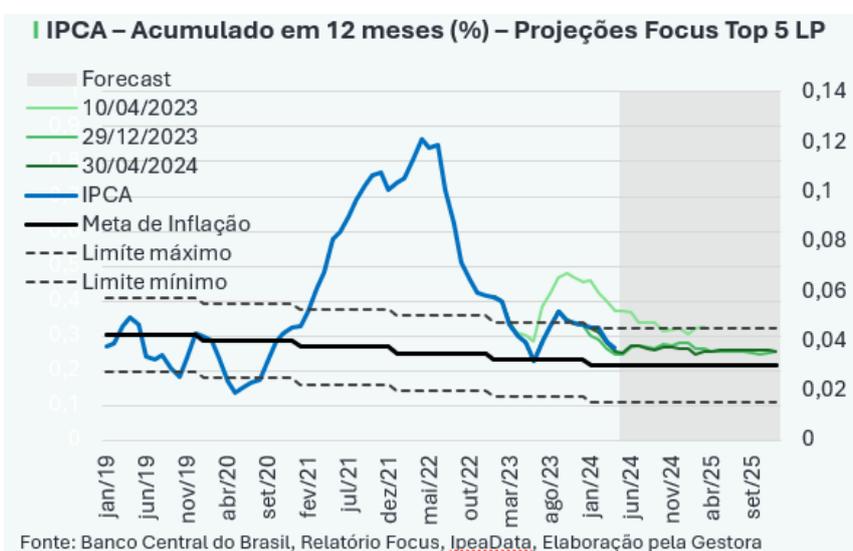
O objetivo fundamental da Classe do Fundo é o de realizar a aplicação dos recursos da Classe em Ativos Imobiliários, visando (i) ganho de capital; e (ii) obtenção de renda; a depender dos critérios adotados pela Gestora na seleção discricionária e ativa dos Ativos Imobiliários, considerando o cenário macroeconômico, de modo a proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, bem como a distribuição de rendimentos, conforme previsto na Política de Investimento definida no Capítulo IV do Anexo ao Regulamento.

Nos termos do artigo 27, do Anexo Complementar VI, das Regras de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, o Fundo é classificado como Multiestratégia, Gestão Ativa e Segmento de Atuação: Multicategoria.

#### 4) PREMISSAS ADOTADAS

A metodologia utilizada na análise é baseada na projeção do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), projeção da taxa SELIC, e *pipeline* indicativo da Oferta. Adicionalmente, o cenário apresentado assume a captação de 100% (cem por cento) do montante total inicial da Oferta, equivalente a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Montante Inicial da Oferta”). Para efeito de projeção, a Gestora considerou investimentos em 7 (sete) diferentes ativos do *pipeline* indicativo, projetando reinvestimentos em ativos de iguais premissas.

A inflação segue sendo tema central da economia brasileira. A partir das últimas leituras do Boletim Focus, divulgado pelo Banco Central do Brasil, a expectativa é que a inflação de 2024 permaneça acima da meta estabelecida.



A Gestora utilizou o Boletim Focus como base para estabelecer as premissas dos indicadores IPCA e SELIC ao longo de um horizonte de 5 (cinco) anos. Para o ano 5 (cinco), a Gestora adota a última previsão disponível, considerando que o Boletim Focus geralmente apresenta projeções para um horizonte de 4 (quatro) anos. A Gestora definiu como premissa que o CDI seria equivalente à taxa SELIC do período, conforme os dados fornecidos pelo Boletim Focus. Essa metodologia foi empregada exclusivamente para o cálculo das projeções descritas no Estudo de Viabilidade, assegurando consistência e relevância no contexto do mercado financeiro.

PREMISSAS					
FOCUS	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
IPCA	4,00%	3,80%	3,60%	3,50%	3,50%
SELIC	10,5%	9,50%	9,00%	9,00%	9,00%

Fonte: Relatório Focus 14/06/2024, Elaboração Própria

O Estudo de Viabilidade envolveu um exercício de estimativa de rendimentos a serem pagos em periodicidade semestral aos investidores. Considerou-se que o investimento será realizado preponderantemente conforme o *pipeline* meramente indicativo de potenciais ativos alvo identificados pela Gestora, reinvestindo em ativos das mesmas características, composto por operações de EQUITY NA SPE ou PERMUTA, conforme exemplificados a seguir:

PIPELINE INDICATIVO									
Data Início*	Operação*	Tipo*	Volume*	Prazo (meses)*	TIR (a.a.)*	Localização*	Estágio*	% do Equity*	
06/2024	Equity 1	Towhouse	5 MM	28	IPCA + 26%	Curitiba – PR	MOU Assinado	49%	
06/2024	Equity 2	Student Living	2 MM	26	IPCA + 27%	Curitiba – PR	MOU Assinado	10%	
06/2024	Equity 3	Residencial Médio Padrão	5 MM	20	IPCA + 28%	Curitiba – PR	MOU	30%	
08/2024	Permuta Financeira 1	Residencial Luxo	10 MM	36	IPCA + 23%	Curitiba – PR	Análise	N.A.	
08/2024	Equity 4	Residencial Médio Padrão	5 – 8 MM	30	IPCA + 26%	Curitiba – PR	Análise	40%	
11/2024	Permuta Financeira 2	Residencial Alto Padrão	5 – 10 MM	36	IPCA + 26%	Curitiba – PR	Análise Preliminar	N.A.	
11/2024	Permuta Financeira 3	Residencial Médio Padrão	5 – 10 MM	36	IPCA + 24%	Curitiba – PR	Análise Preliminar	N.A.	

Até **50 MILHÕES** de pipeline em desenvolvimento.

Foco na região de **Curitiba**, onde os incorporadores possuem histórico de **sucesso**.\*

Diversificação de **incorporador**, estrutura de **operação** e **tipologia**.

\*O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSELHARÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. DESSA FORMA, A PROJEÇÃO ACIMA É MERAMENTE INDICATIVA, SENDO CERTO QUE, NA DATA DO PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO HAVIA CELEBRADO QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTISSE O DIREITO A AQUISIÇÃO DE QUALQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO, DA CLASSE, DO COORDENADOR LÍDER, DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, ENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDOLÍDER. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO PUBLICADOS MAIORES DETALHES.

Fonte: Gestora. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DE OPINIÕES DA GESTORA ENDAÇADAS EM SUA ANÁLISE DE MERCADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA. AS INFORMAÇÕES ACIMA SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS PELO INVESTIDOR PARA FINS DE ANÁLISE.

Fonte: Gestora

Para garantir uma alocação assertiva pós Oferta, a Gestora possui até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) de *pipeline* indicativo em operações de originação proprietária.

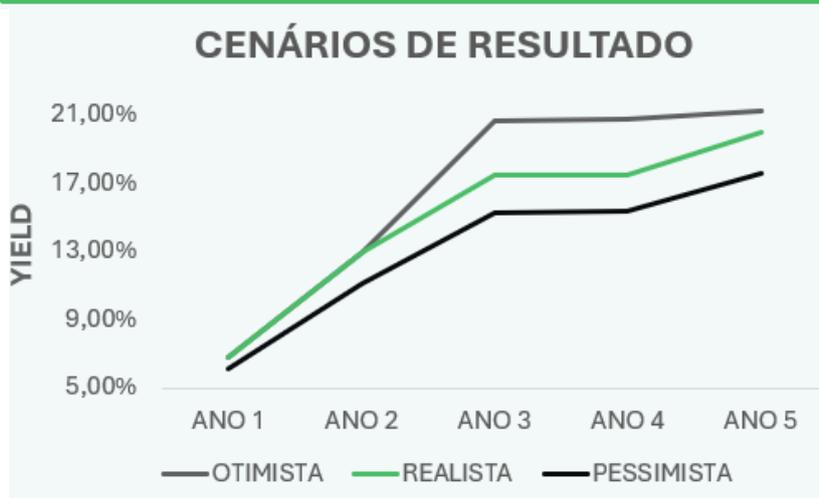
Importante salientar que por se tratar de ativos em análise, ou em negociação, o Fundo, a Classe e a Gestora não possuem garantia de aquisição nas quantidades e taxas projetadas. Atualmente, a equipe de gestão da Gestora está em fase de análise dos ativos, sem vínculo firmado com a destinação dos recursos decorrentes da Oferta. Assim, o *pipeline* aqui descrito é meramente indicativo, não configurando qualquer compromisso do Fundo, da Classe, do Coordenador Líder, da Administradora ou da Gestora em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da Oferta conforme referida projeção.

Os recursos captados na Oferta, enquanto não aplicados conforme *pipeline* indicativo, serão alocados primordialmente em outros FII, demais Ativos Imobiliários, e/ou Ativos Renda Fixa, conforme previsto na Política de Investimento definida no Capítulo IV do Anexo ao Regulamento.

## 5) RESULTADO DO ESTUDO E PROJEÇÃO DE RETORNO

Com base nas premissas acima elencadas e a expectativa de alocação completa dos recursos captados provenientes da Oferta, equivalente ao Montante Inicial da Oferta, nos ativos do *pipeline* indicativo, conforme cenários base acima descritos, a Gestora projeta *yield* para os cotistas do Fundo conforme tabela abaixo:

VIABILIDADE NO CENÁRIO REALISTA					
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
<b>RECEITA TOTAL</b>	<b>4,13</b>	<b>7,09</b>	<b>9,27</b>	<b>9,30</b>	<b>10,58</b>
Desenvolvimento	0,00	1,92	3,12	2,85	5,21
Permuta	0,13	2,68	4,93	5,29	3,89
FII	4,00	2,49	1,22	1,16	1,48
Liquidez	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
<b>DESPESAS</b>	<b>(0,68)</b>	<b>(0,68)</b>	<b>(0,68)</b>	<b>(0,68)</b>	<b>(0,68)</b>
Encargos da Classe	(0,68)	(0,68)	(0,68)	(0,68)	(0,68)
<b>RESULTADO</b>	<b>3,70</b>	<b>6,66</b>	<b>8,84</b>	<b>8,87</b>	<b>10,15</b>
<b>YIELD</b>	<b>6,8%</b>	<b>12,9%</b>	<b>17,5%</b>	<b>17,5%</b>	<b>20,0%</b>



Fonte: Gestora

Para confecção dos outros cenários, a Gestora utilizou cenários otimistas ou estressados dos projetos sob análise.

**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, NÃO HÁ QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.**

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. NA DATA DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO NÃO HAVIA CELEBRADO QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTISSE O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO, DA CLASSE, DO COORDENADOR LÍDER, DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO/CLASSE. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.**

**OS RESULTADOS DO FUNDO/CLASSE PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.**

**AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, DA LÂMINA E DO REGULAMENTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO/CLASSE ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO/CLASSE.**

**A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.**

**O FUNDO/CLASSE NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.**

Curitiba, 03 de julho de 2024.

**QUARTZO INVEST LTDA.**

**Gestora**

---

Nome: Luiz Paulo Cristofolini  
Cargo: Procurador

---

Nome: Marcel Martins Malczewski  
Cargo: Diretor Técnico

## Estudo de Viabilidade - Quartzo FII - 03 07 1 pdf

Código do documento 0d44ee14-6f93-4693-8d3d-7a9bc631d2ba



### Assinaturas



LUIZ PAULO CRISTOFOLINI:06505296930

Certificado Digital

luiz.paulo@quartzocapital.com.br

Assinou como parte



MARCEL MARTINS MALCZEWSKI:44521200915

Certificado Digital

marcel.malc@quartzocapital.com.br

Assinou como parte

### Eventos do documento

#### 03 Jul 2024, 16:16:29

Documento 0d44ee14-6f93-4693-8d3d-7a9bc631d2ba **criado** por RODRIGO OTÁVIO PERONDI (1fc67138-3453-424c-b074-aa300f2749be). Email:rodrigo.perondi@silveiro.com.br. - DATE\_ATOM: 2024-07-03T16:16:29-03:00

#### 03 Jul 2024, 16:19:36

Assinaturas **iniciadas** por RODRIGO OTÁVIO PERONDI (1fc67138-3453-424c-b074-aa300f2749be). Email: rodrigo.perondi@silveiro.com.br. - DATE\_ATOM: 2024-07-03T16:19:36-03:00

#### 03 Jul 2024, 17:42:33

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - LUIZ PAULO CRISTOFOLINI:06505296930 **Assinou como parte** Email: luiz.paulo@quartzocapital.com.br. IP: 177.92.109.94 (mvx-177-92-109-94.mundivox.com porta: 22050). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC CERTIFICA MINAS v5,OU=A3,CN=LUIZ PAULO CRISTOFOLINI:06505296930. - DATE\_ATOM: 2024-07-03T17:42:33-03:00

#### 03 Jul 2024, 17:44:31

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - MARCEL MARTINS MALCZEWSKI:44521200915 **Assinou como parte** Email: marcel.malc@quartzocapital.com.br. IP: 177.92.109.94 (mvx-177-92-109-94.mundivox.com porta: 26430). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A3,CN=MARCEL MARTINS MALCZEWSKI:44521200915. - DATE\_ATOM: 2024-07-03T17:44:31-03:00

Hash do documento original



(SHA256):6910e388e8949909a3e9d3de47f2a30ccf495a378c5995242eedcc23a46fba0b

(SHA512):7a4e2bfc39faaf2c6e8597a36d72a3619acc6f89524eadf066ddee4b7045e4eae72b0066dc221860ce12f676f79a6838f127618163d9bef3ff540ac5103d3173

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Anexo V – Material Publicitário**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

**QUARTZO** CAPITAL

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA  
DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA  
CLASSE ÚNICA DO

## QUARTZO

REAL ESTATE DEVELOPMENT

MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

no montante de , inicialmente,

**R\$52.100.000,00\***

(cinquenta e dois milhões e cem mil reais),  
considerando o Custo Unitário de Distribuição

Classificação ANBIMA: FII Multiestratégia

Gestão: Ativa

Segmento: Multicategoria

\*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial da Oferta, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta

**Guide**  
investimentos

Coordenador Líder

**QUARTZO**  
CAPITAL

Gestora

**VORTX**

Administradora

**silveiro**  
advogados

Assessor Legal

Autorregulação  
ANBIMA

Ofertas Públicas

Autorregulação  
ANBIMA

Administração Fiduciária

Autorregulação  
ANBIMA

Coordenadores de  
Ofertas Públicas

Autorregulação  
ANBIMA

Gestão de Recursos

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM  
ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## DISCLAIMER

Este material publicitário (“[Material Publicitário](#)”) é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição primária, em regime de melhores esforços, da 1ª (primeira) emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“[Cotas](#)”, “[Classe](#)” e “[Fundo](#)”, respectivamente”), administrada pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“[Administradora](#)”) e gerida pela **QUARTZO INVEST LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.008.402/0001-02 (“[Gestora](#)”), realizada sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“[CVM](#)”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“[Resolução CVM 160](#)” e “[Oferta](#)”, respectivamente). O Material Publicitário foi preparado pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 (“[Coordenador Líder](#)”) e pela Gestora, com a finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte para as apresentações realizadas no âmbito da Oferta, e não implica, por parte do Coordenador Líder, da Gestora e da Administradora em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos, do valor investido nas Cotas e/ou das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo/Classe, da Oferta ou das Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um Prospecto (abaixo definido), um Anúncio de Início, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas. Neste sentido, este material (i) é fornecido apenas em caráter individual, para fins de informação/discussão; e (ii) não tem o propósito de abranger todos os termos e as condições que possam ser exigidos pelo Coordenador Líder e suas afiliadas, caso se decida formalizar a operação aqui descrita.

Este Material Publicitário não deve ser considerado como assessoria de investimento, legal, tributária ou de outro tipo aos seus receptores, não é e não deve ser interpretado como base para uma decisão embasada de investimento e não leva em consideração os objetivos de investimento específicos, situação financeira e necessidades particulares de qualquer pessoa específica que possa ter recebido este Material Publicitário. Este Material Publicitário não tem por finalidade e não pode ser utilizado por ninguém com o propósito de violar regulamentos, normas contábeis e/ou quaisquer leis aplicáveis.

O Coordenador Líder, a Gestora, a Administradora, suas respectivas afiliadas e seus respectivos representantes não prestam qualquer declaração ou garantia, expressa ou implícita, com relação à exatidão, completude ou veracidade das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo/Classe, da Oferta e/ou das Cotas, e não terão qualquer responsabilidade relativa às informações contidas neste Material Publicitário ou dele omitidas.

Este Material Publicitário foi preparado pelo Coordenador Líder e pela Gestora, e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas do Fundo/Classe. Certas informações constantes deste Material Publicitário, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes, pela Gestora e outras fontes do setor. O Fundo/Classe, a Gestora e/ou o Coordenador Líder não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário, os quais serão avisados posteriormente sobre eventuais alterações.

O Coordenador Líder, a Gestora, a Administradora, bem como seus respectivos representantes, não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos potenciais investidores (“[Investidores](#)”) com base nas informações contidas neste Material Publicitário, bem como não assumem qualquer responsabilidade por sua eventual decisão de investimento, tampouco pelas opiniões e serviços prestados por terceiros contratados por V.Sa. Os Investidores deverão tomar a decisão a respeito da subscrição e integralização das Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas. Recomenda-se que os potenciais Investidores contratem seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nas Cotas. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deve ser feita exclusivamente com base nas informações constantes do Prospecto e dos demais documentos da Oferta (em conjunto, os “[Documentos da Oferta](#)”), e não com base no conteúdo deste Material Publicitário. Este Material Publicitário não substitui a leitura integral dos Documentos da Oferta.

O investimento em Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de Fundo de Investimento Imobiliário encontram baixa ou nenhuma liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa, observado que as Cotas objeto da presente Oferta estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, assim como a Classe do Fundo, de modo que não é admitida a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## DISCLAIMER

O investimento nas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto ao Fundo, bem como as próprias Cotas objeto da Oferta. Para completa compreensão dos riscos envolvidos no investimento nas Cotas, os potenciais Investidores devem ler o “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”), especialmente a Seção de “Fatores de Risco”, antes de decidir investir nas Cotas.

O Prospecto poderá ser obtido junto (a) à Administradora e à Gestora; (b) ao Coordenador Líder e demais instituições participantes da Oferta; (c) à B3; (d) à CVM; e (e) ao Fundos.net, administrado pela B3. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos Documentos da Oferta.

Informações detalhadas sobre o Fundo e a Oferta podem ser encontradas no Regulamento do Fundo e nos Documentos da Oferta, que se encontram disponíveis para consulta no site da CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, no menu à esquerda, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Consulta de Informações”, procurar pelo “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” na coluna “Emissor”, selecionar “Cotas de FII” na coluna “Valor Mobiliário”, clicar sobre o ícone “Filtrar”, posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna “Ações”, e, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Lâmina”, “Regulamento” ou a opção desejada).

A decisão de investimento é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo/Classe, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados nos Documentos da Oferta.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES SÃO ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO, ASSIM COMO NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO AQUI DISPOSTO OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS, DEVENDO REALIZAR ANÁLISE DE CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NAS COTAS. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO.

A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

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

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7.1 DO PROSPECTO, DEVENDO SER OBSERVADAS, AINDA, AS VEDAÇÕES CONSTANTES DA RESOLUÇÃO CVM 160.

Este Material Publicitário é de uso restrito de seu destinatário e não deve ser reproduzido, distribuído, publicado, transmitido ou divulgado a terceiros. A entrega deste Material Publicitário para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia do Coordenador Líder é expressamente vedada. Cada Investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário no todo ou em parte. A INFORMAÇÃO AQUI INSERIDA NÃO PODE SER MENCIONADA, CITADA OU DE QUALQUER OUTRA FORMA DIVULGADA POR VOCÊ. A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## DISCLAIMER

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA OU PARCIAL ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO, ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO 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. A RENTABILIDADE PASSADA DE OUTROS FUNDOS DE INVESTIMENTO GERIDOS E/OU ADMINISTRADOS PELA ADMINISTRADORA E PELA GESTORA, CONFORME O CASO, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS, CASO CONTRATADAS, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A PRESENTE OFERTA NÃO FOI OBJETO DE ANÁLISE POR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DO FUNDO E DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO REGULAMENTO, NO PROSPECTO, NA LÂMINA E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

DURANTE A DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER COTAS NO ÂMBITO DA OFERTA TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA, PELO COORDENADOR LÍDER E PELAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS, CASO CONTRATADAS, SENDO QUE REFERIDAS COTAS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, NA DATA DEFINIDA NO FORMULÁRIO DE LIBERAÇÃO A SER DIVULGADO, POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA E DA OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO ENVIADA PELA B3, OBSERVADO QUE AS COTAS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTARÃO SUJEITAS AO *LOCK-UP* PARA NEGOCIAÇÃO, PERÍODO NO QUAL AS COTAS NÃO PODERÃO SER NEGOCIADAS EM MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO DE INDISPONIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO”, NO PROSPECTO DEFINITIVO.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 12 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 30, DE 11 DE MAIO DE 2021, CONFORME ALTERADA (“INVESTIDORES QUALIFICADOS” E “RESOLUÇÃO CVM 30”, RESPECTIVAMENTE).

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## I RESUMO DA OFERTA

O objetivo do Fundo é a aplicação de recursos visando ganho de capital e obtenção de renda em bens imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como em CRI, cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII, quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e/ou cotas de outros FII .

## CRONOGRAMA TENTATIVO RESUMIDO

**04.07.2024**  
Obtenção do registro pelo rito de registro automático perante a CVM

**04.07.2024**  
Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina

**12.07.2024 – 26.07.2024**  
Início do Período de Subscrição - Encerramento do Período de Subscrição (1º período)

**29.07.2024**  
Procedimento de Alocação (1º período)

**31.07.2024**  
Data da Primeira Liquidação de Cotas (1º período)

**01.08.2024 – 12.09.2024**  
Início do Período de Subscrição - Encerramento do Período de Subscrição (2º período)

**13.09.2024**  
Procedimento de Alocação (2º período)

**17.09.2024**  
Data da Segunda Liquidação de Cotas (2º período)

**18.09.2024**  
Data de encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento

1

2

3

4

5

6

7

8

9

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO, considerando o Custo Unitário de Distribuição	R\$ 10,42
MONTANTE INICIAL DA OFERTA, considerando o Custo Unitário de Distribuição	R\$ 52.100.000,00
APLICAÇÃO MÍNIMA INICIAL, considerando o Custo Unitário de Distribuição	R\$ 10.420,00
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	0,20% a.a.*
TAXA DE GESTÃO	1,00% a.a.*
TAXA DE PERFORMANCE	20% sobre o que exceder 100% da variação positiva do IPCA +6%

\*OBSERVADOS OS VALORES MÍNIMOS PREVISTOS NO ANEXO DA CLASSE

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## AGENDA

**1. A QUARTZO CAPITAL S.A.**

**2. TESE DE INVESTIMENTOS**

**3. O FUNDO E A CLASSE**

**4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**



LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

A QUARTZO CAPITAL S.A.



COMITÊ EXECUTIVO – Presidente: Virgílio Moreira Filho

Comitê de Des. Sustentável

Comitê de Compliance

Comitê de Estratégia

Comitê de Investimentos

CEO – Marcel Malczewski

QUARTZO ASSET LTDA.  
Estratégias Tradicionais - Daniel Alberini

QUARTZO INVEST LTDA.  
Alternativos - Marcel Malczewski

QUARTZO CORPORATE FINANCE LTDA.  
Corporate Fin. – Gustavo Budziak

Compliance e Risco  
Pedro Ferroni

Ações

Multimercado

Venture Capital  
Felipe Marcondes

Real Estate  
Nikolas Nissel

M&A

Capital Raise

Renda Fixa

Previdência

BPO

CFO as a Service

**+40** profissionais na  
Quartzo Capital S.A.

Fonte: Gestora

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## A HISTÓRIA DA QUARTZO CAPITAL S.A.



Fonte: Gestora

2011

TM3 Capital lança seu primeiro fundo de *Venture Capital* (VC1).

2014

TM3 abre veículo em parceria com ACESUL.

2016

TM3 assume a gestão do veículo de VC em parceria com Cypress, bem como abre o braço de *asset management* com o início da gestão de um FIM.

2018

CTM inicia serviço de gestão de fundos exclusivos. TM3 abre VC com instituições como BRADESCO, BANDES, BNDES, Fomento Paraná e BRDE.

2020

CTM abre seu fundo de previdência GENESIS com a Icatu.

2022

TM3 inicia a gestão do FUNSES I, estrutura FIP de Desenvolvimento Imobiliário e abre fundo Global Real Estate FIA IE. CTM abre fundo TITAN Renda Fixa.

2013

CTM Investimentos inicia com fundos Estratégia FIA e Hedge FIM.

2015

TM3 abre primeiros *Club-Deals* em *Real Estate*.

2017

CTM inicia seus serviços de carteira administrada.

2019

Início formal da TM3 Real Estate, abrindo *Club-Deals* para investidores.

2021

TM3 abre seu braço de *Corporate Finance*. CTM inicia gestão de estratégias exclusivas *offshore*.

2024

TM3 Capital e CTM Investimentos se juntam sob a QUARTZO CAPITAL S.A.

\*RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. SENDO ASSIM, DADOS DE RENTABILIDADE VERIFICADOS NO PASSADO COM RELAÇÃO A QUALQUER FUNDO DE INVESTIMENTO NO MERCADO, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO, AOS FUNDOS DE INVESTIMENTO ADMINISTRADOS E/OU GERIDOS PELA ADMINISTRADORA E/OU PELA GESTORA, CONFORME O CASO, NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## I TRACK-RECORD DA QUARTZO CAPITAL S.A.



Focados em projetos inovadores, modernos, sustentáveis e com assimetria de risco-retorno, são analisados empreendimentos e projetos em todos os estágios de desenvolvimento, e estruturados produtos que atendem múltiplas estratégias de investimentos.

Atualmente, os empreendimentos possuem somados um VGV de mais de R\$ 1,02 Bilhão e um ABL de, aproximadamente, 10.000m<sup>2</sup>. O objetivo para os próximos anos é contar com um maior número de investidores, atingindo pessoas físicas e um investimento mínimo acessível.

Fonte: Gestora / Imagens meramente ilustrativas

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## AGENDA

**1. A QUARTZO CAPITAL S.A.**

**2. TESE DE INVESTIMENTOS**

**3. O FUNDO E A CLASSE**

**4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**



**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**





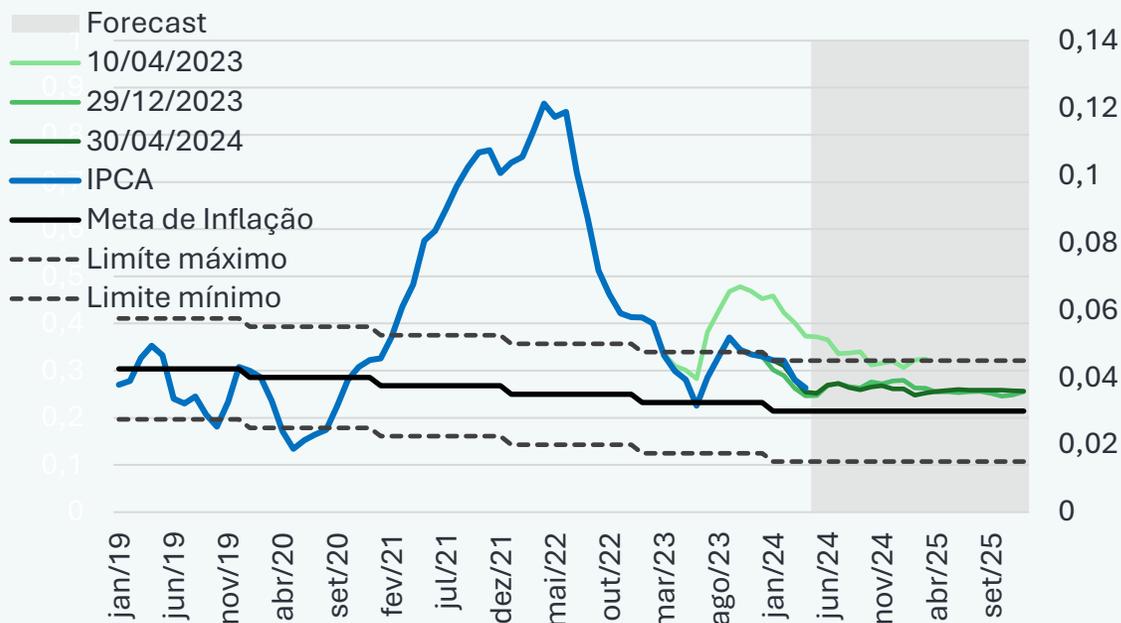
## TESE DE INVESTIMENTOS

### Panorama Macroeconômico

Os dados mais recentes de inflação sinalizam uma queda do IPCA, colocando as expectativas dos agentes para o intervalo da meta.

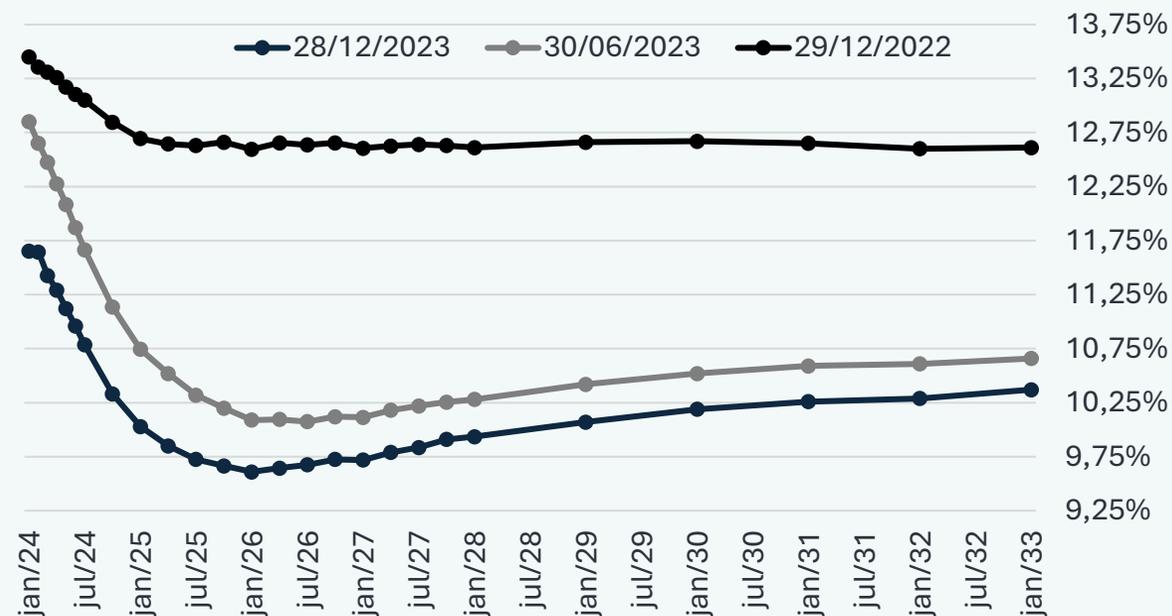
O movimento de desinflação no cenário local derrubou a curva de juros, possibilitando o processo de reversão da política monetária.

### IPCA – Acumulado em 12 meses (%) – Projeções Focus Top 5 LP



Fonte: Banco Central do Brasil, Relatório Focus, IpeaData, Elaboração pela Gestora

### Curva de Juros – Comparação na evolução anual



Fonte: Bloomberg, , Elaboração pela Gestora

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## TESE DE INVESTIMENTOS

### Panorama *Funding* Imobiliário



- Captação Líquida de depósitos de poupança
- Selic média
- - - Trigger para alteração da regra de remuneração da poupança

Fonte: Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), Economática, Elaboração pela Gestora

## Mercado de capitais aumenta fatia no crédito imobiliário

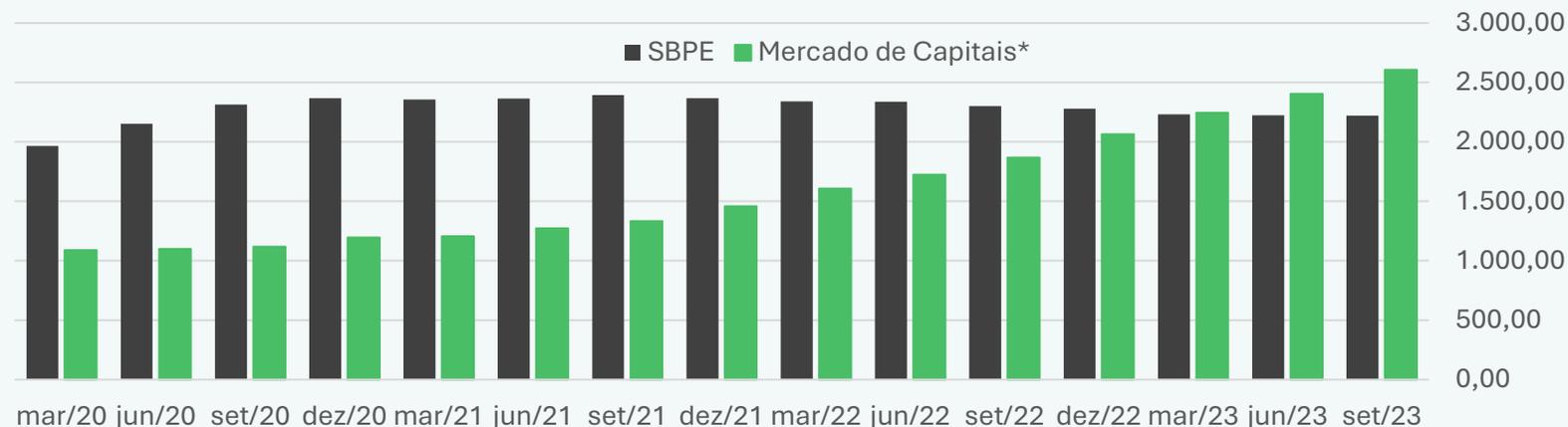
No fim de 2023, a caderneta apresentou participação de 34%, enquanto os diversos instrumentos de captação privada alcançaram juntos 40%, segundo dados da Abecip

Fonte: Valor Econômico

<https://valor.globo.com/financas/noticia/2024/01/24/poupanca-no-credito-imobiliario-perde-espaco-para-fgts-e-mercado-de-capitais.ghtml>

## Fonte de Recursos

Mercado de capitais supera poupança no financiamento imobiliário pela primeira vez na história, criando oportunidades alternativas de *funding*.



Fonte: Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), Banco Central do Brasil, Elaboração pela Gestora

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

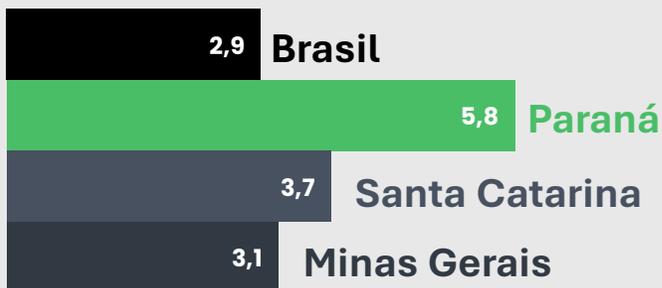
## TESE DE INVESTIMENTOS

### Panorama Imobiliário PR e Curitiba

\* Muito embora o Fundo / a Classe possa investir em bens imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis, a Gestora objetiva manter o foco de investimentos em Curitiba-PR e com uma maior exposição à região Sul do Brasil. Isso por conta de um maior crescimento na região, conforme ilustrado nos gráficos neste slide. **O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO, SENDO CARACTERIZADO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENÉRICO.**

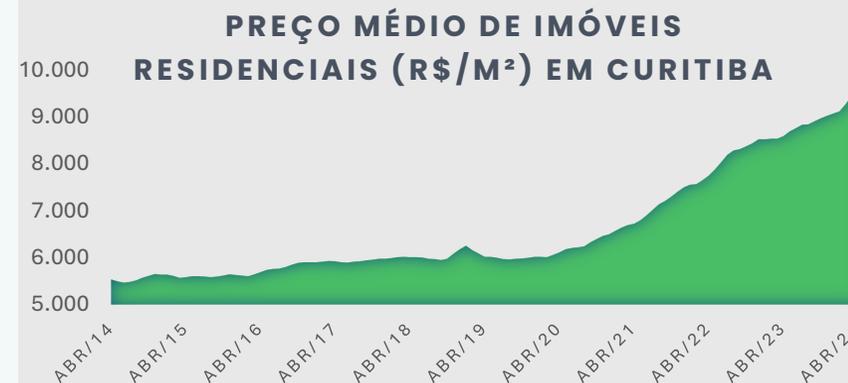


Crescimento PIB 2023 dos Top 3 estados (%)



Fontes: Série Histórica IBGE, Elaboração pela Gestora

Crescimento econômico do Paraná vem se refletindo no mercado imobiliário.



Fontes: FipeZAP, Elaboração pela Gestora  
<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap#divulgacoes-mensais>



Fontes: Diário do Sudeste  
<https://diariodosudoeste.com.br/parana-2/pib-do-parana-crece-o-dobro-da-media-nacional-em-2023/>

### AVALIAÇÃO DA ECONOMIA (%)



Fontes: Futura Inteligência, Elaboração pela Gestora  
[https://mcusercontent.com/b9e7dc7c5ec93fc63ec753a81/files/eeb3f7fc-67ca-c7a2-fd80-9d691f137117/ANUA\\_RIO\\_BUY\\_PR.pdf](https://mcusercontent.com/b9e7dc7c5ec93fc63ec753a81/files/eeb3f7fc-67ca-c7a2-fd80-9d691f137117/ANUA_RIO_BUY_PR.pdf)

### Economia

## FipeZap: Curitiba lidera alta nos preços de venda de imóveis residenciais em abril

Porto Alegre foi a única das 16 cidades monitoradas a registrar recuo no mês passado. Índice, que acompanha movimento de preços em 50 municípios brasileiros, subiu 0,66% no período, acima da inflação

Por O GLOBO — Rio  
07/05/2024 00h01 · Atualizado há um mês



Fontes: O Globo  
<https://oglobo.globo.com/economia/noticia/2024/05/07/fipezap-curitiba-lidera-alta-nos-precos-de-venda-de-imoveis-residenciais-em-abril.ghtml>

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## I ESTRUTURAS DE OPERAÇÃO



### GANHO DE CAPITAL



#### EQUITY NA SPE

Fundo é sócio do incorporador na SPE, participando da exposição de caixa. Existe prêmio caso a exposição do projeto diminua ou o preço do m<sup>2</sup> aumente no período.



#### PERMUTA

Fundo adquire o terreno e troca por participação do VGV paga totalmente em dinheiro durante o percurso do empreendimento ou parcialmente em unidades.



#### PARTICIPAÇÃO ESTRUTURADA

Fundo adquire unidade com desconto entre 40% (quarenta por cento) e 60% (sessenta por cento) e a SPE paga mensalmente ao Fundo prêmio para reter o direito de recompra.

### ALOCAÇÃO TÁTICA



#### FII

Fundo aloca capital ocioso em outros fundos imobiliários mediante conjuntura do mercado.



#### CRI

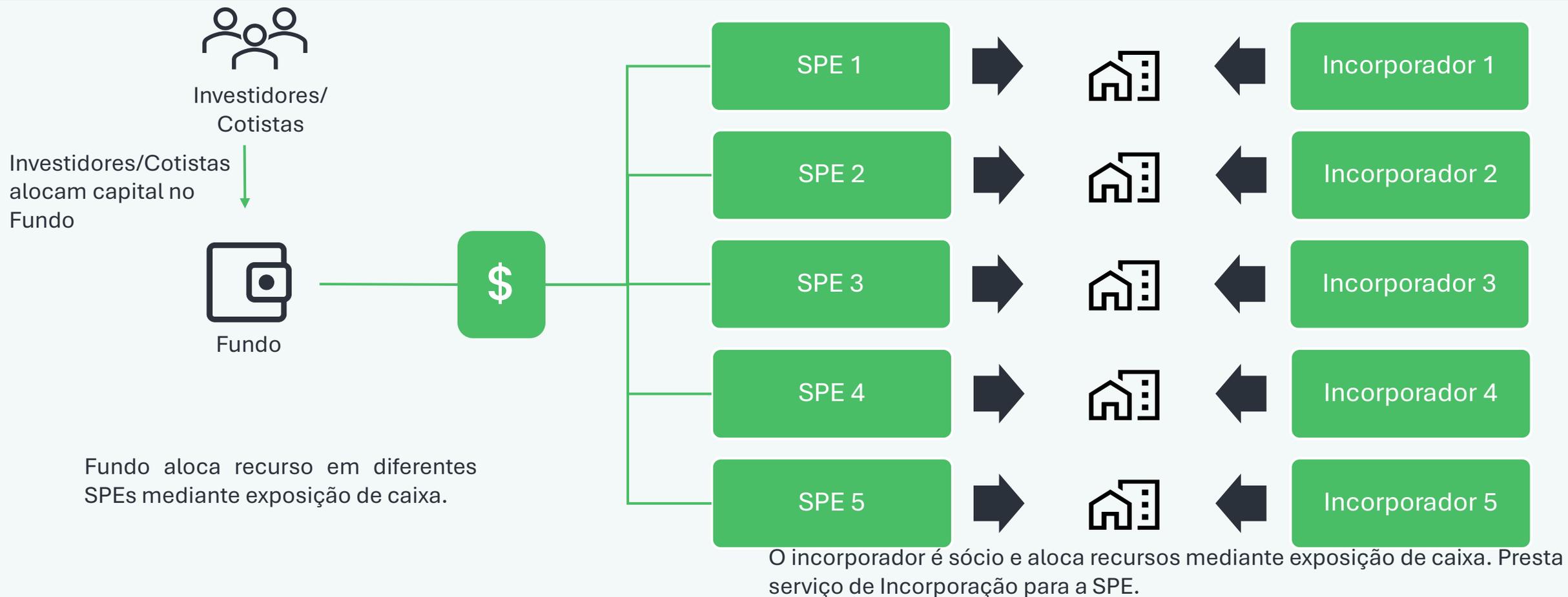
Fundo pode alocar capital ocioso em CRI em casos oportunistas ou em projetos que já investe.

FONTE: GESTORA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**



## I ESTRUTURA DA OPERAÇÃO EQUITY

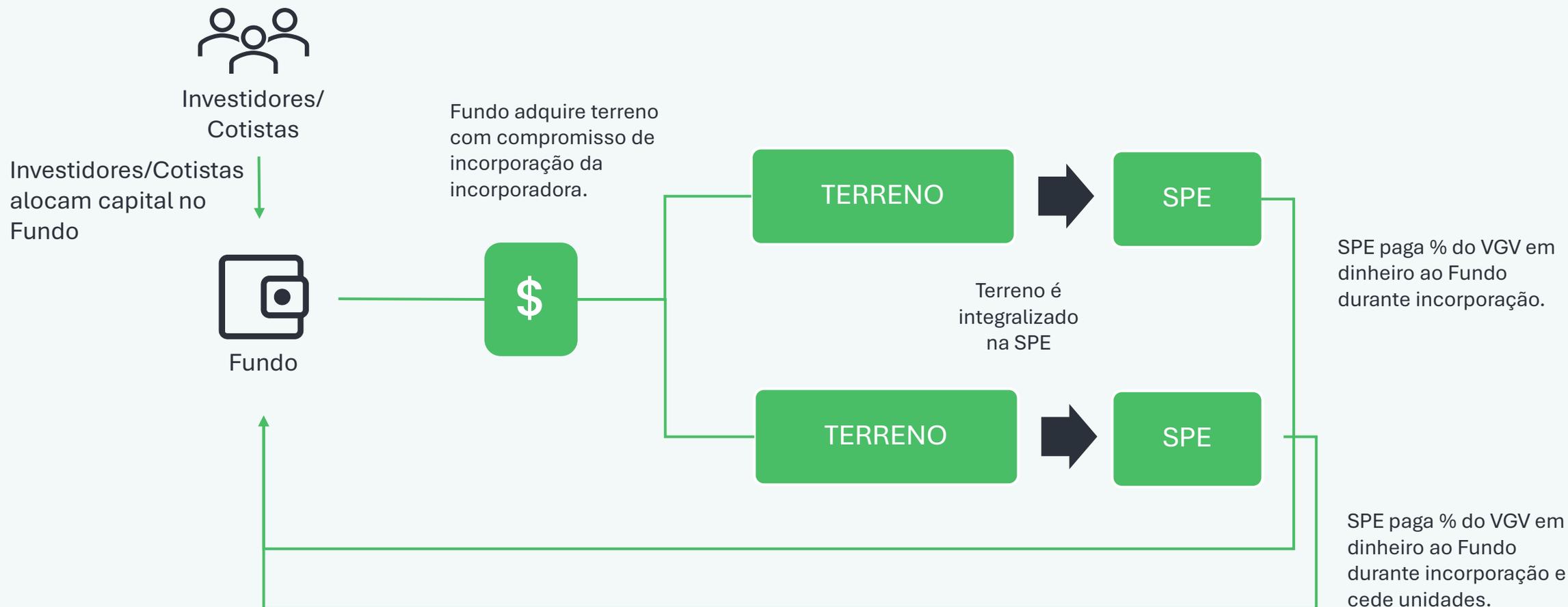


Fonte: Gestora. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



## I ESTRUTURA DA OPERAÇÃO PERMUTA

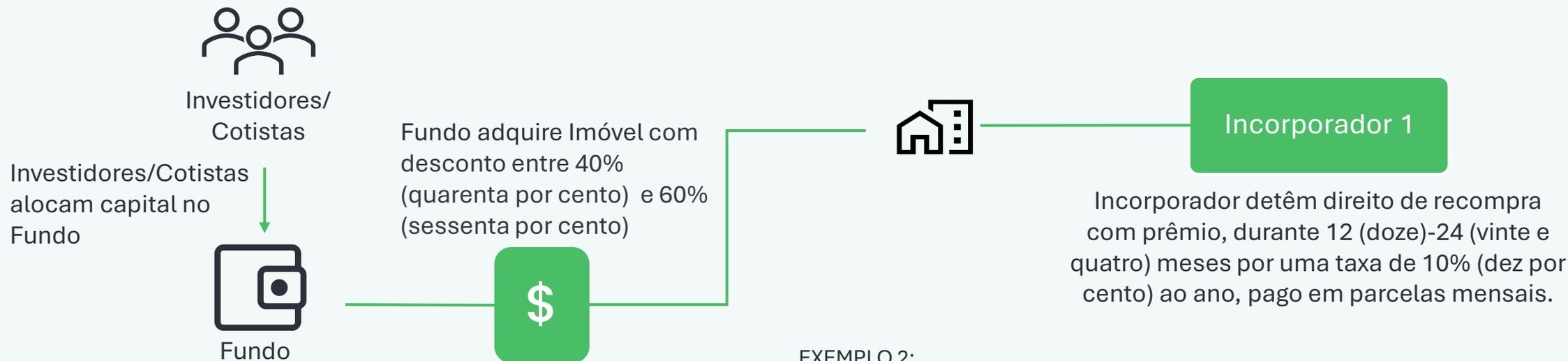


Fonte: Gestora. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



## I ESTRUTURA DA OPERAÇÃO PARTICIPAÇÃO ESTRUTURADA



### EXEMPLO 1:

1. Incorporadora precisa “queimar estoque”.
2. Imóvel X está por R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) na tabela.
3. Incorporadora vai a mercado e vende à vista o Imóvel X por R\$1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos milhões de reais).
4. Desconto efetivo do Imóvel X: **30% (trinta por cento)**.

### EXEMPLO 2:

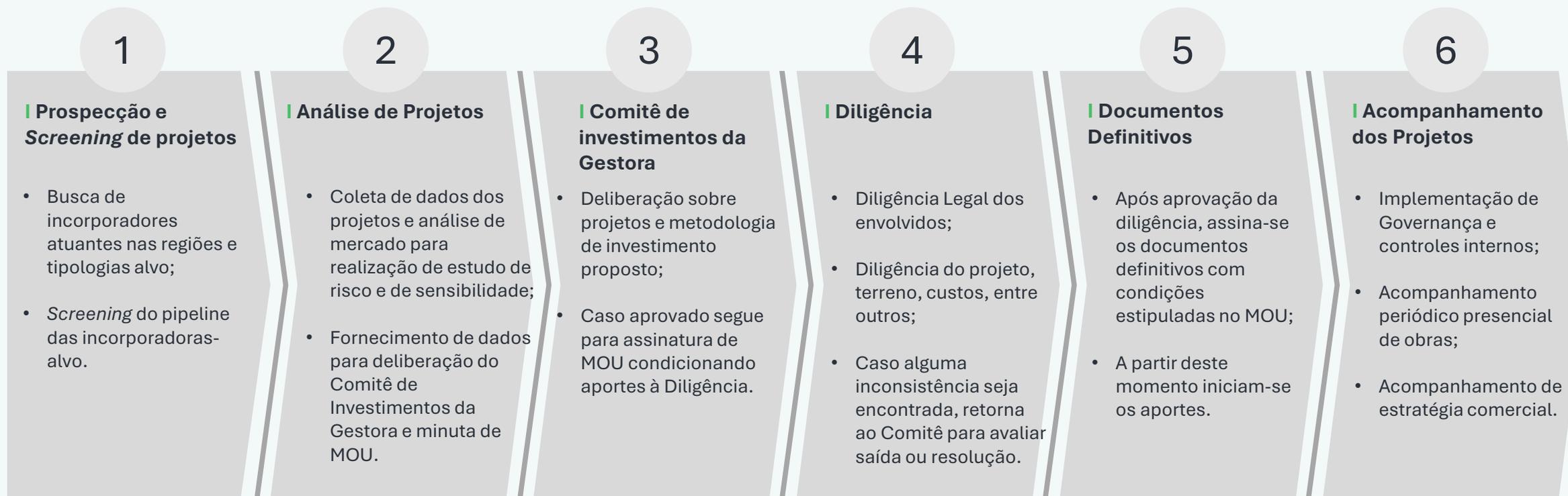
1. Incorporadora precisa “queimar estoque”.
2. Imóvel Y está por R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) na tabela.
3. O Fundo adquire Imóvel Y por R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).
4. SPE paga R\$8.333,33 (oito mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) por mês (10% a.a.) pelo direito de recompra a R\$1.070.000,00 (um milhão e setenta mil reais), durante 12 (doze) meses. O Fundo não pode vender o Imóvel Y a um terceiro neste período.
5. SPE executa a recompra e revende ao preço de tabela no mês 11 (onze).
6. Desconto efetivo do Imóvel Y: **8,08% (oito inteiros e oito centésimos por cento)**.

Fonte: Gestora. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA. OS DADOS APRESENTADOS NOS EXEMPLOS ACIMA SÃO MERAMENTE FICTÍCIOS E TÊM FINALIDADE EXCLUSIVAMENTE ILUSTRATIVA. ESTES EXEMPLOS NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS E NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS COMO RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. QUALQUER SEMELHANÇA COM SITUAÇÕES REAIS É MERA COINCIDÊNCIA. OS INVESTIDORES DEVEM CONDUZIR SUAS PRÓPRIAS ANÁLISES E CONSULTAR PROFISSIONAIS QUALIFICADOS ANTES DE TOMAR QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. O DESTINATÁRIO É ADVERTIDO A NÃO CONFIAR INDEVIDAMENTE EM QUAISQUER CONSIDERAÇÕES ACERCA DOS EXEMPLOS ACIMA UTILIZADOS.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**



## PROCESSO DE INVESTIMENTO



Fonte: Gestora. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## I COMITÊ DE INVESTIMENTOS DA GESTORA



O processo de investimento em incorporações inicia em uma análise criteriosa do projeto, realizada internamente pela equipe de RE, levantando dados para realizar uma avaliação qualitativa e quantitativa dividida nos quesitos: Análise Imobiliária e Incorporador & Parceiros. A avaliação é realizada pelo Comitê de Investimento da Gestora dedicado a área de Real Estate. Após aprovação, condiciona-se o investimento à aprovação na Diligência.



### **Equipe Real Estate**

Screening de projetos

Coleta de informações



### **Comitê de Investimento\***

Análise Imobiliária

Incorporador & Parceiros



### **Diligência do Projeto e Envolvidos**

Quesitos Legais

Análise de Mercado

Riscos legislatórios

Fonte: Gestora / Imagem meramente ilustrativa

\*Aprova-se o investimento condicionando aportes à aprovação na diligência.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## I QUESITOS AVALIADOS PELO COMITÊ DE INVESTIMENTOS DA GESTORA



Fonte: Gestora

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



## I PROCESSO DE DILIGÊNCIA

Pesquisa de Mercado

Laudo de Avaliação do Terreno

Laudo Ambiental

Auditoria de Custo de Construção

Laudo de Viabilidade de Aprovação do Projeto

Diligencia Legal



Fonte: Gestora / Imagem meramente ilustrativa

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## I GOVERNANÇA E CONTROLE



Após o processo de investimento, a Gestora implementa políticas de governança e controle para mitigação de riscos, acompanhamento periódico e implementação de garantias objetivando sucesso saudável dos empreendimentos investidos.



Fonte: Gestora / Imagem meramente ilustrativa

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**



**QUARTZO** CAPITAL

- 1 Estrutura de Segregação de Ativos
- 2 Implementação de Parâmetros de Gestão Imobiliária ao Incorporador
- 3 Provisões de Decisão Compartilhada entre Investidor e Incorporador
- 4 Provisões de Saída Forçada do Investimento
- 5 Mecanismo de Resolução de Conflitos de via Arbitragem
- 6 Implementação de Estruturas de Garantias e Custos Máximos
- 7 Controles Financeiros e de Tesouraria

Fonte: Gestora

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## AGENDA

**1. A QUARTZO CAPITAL S.A.**

**2. TESE DE INVESTIMENTOS**

**3. O FUNDO E A CLASSE**

**4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**



**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## I MANDATO DO FUNDO E DA CLASSE

FII Multiestratégia com foco em **desenvolvimento para venda**.

A Gestora utilizará os recursos para investir, prioritariamente, em projetos de incorporação imobiliária mediante aprovação em Comitê de Investimentos da Gestora via:

- *Equity* (participação da exposição de caixa)
- Aquisição de terreno e permuta física
- Permuta financeira
- Participações estruturadas

O Fundo / A Classe poderá investir em **Ativos Imobiliários** representados por bens imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como em CRI, cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII, quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e/ou cotas de outros FII.

Sem prejuízo do disposto no artigo 40, §4º e 5º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, salvo eventuais restrições impostas pela regulamentação aplicável, a Classe não possui (i) restrição de diversificação de tipos de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa; (ii) restrição de diversificação de emissores de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa; e (iii) limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido por Ativo Imobiliário e/ou Ativo Renda Fixa.

Além disso, o Fundo / a Classe também poderá investir em **Ativos Renda Fixa** representados por títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas, operações compromissadas lastreadas nos títulos previamente mencionados e fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados neste parágrafo.

Fonte: Gestora / Imagem meramente ilustrativa

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

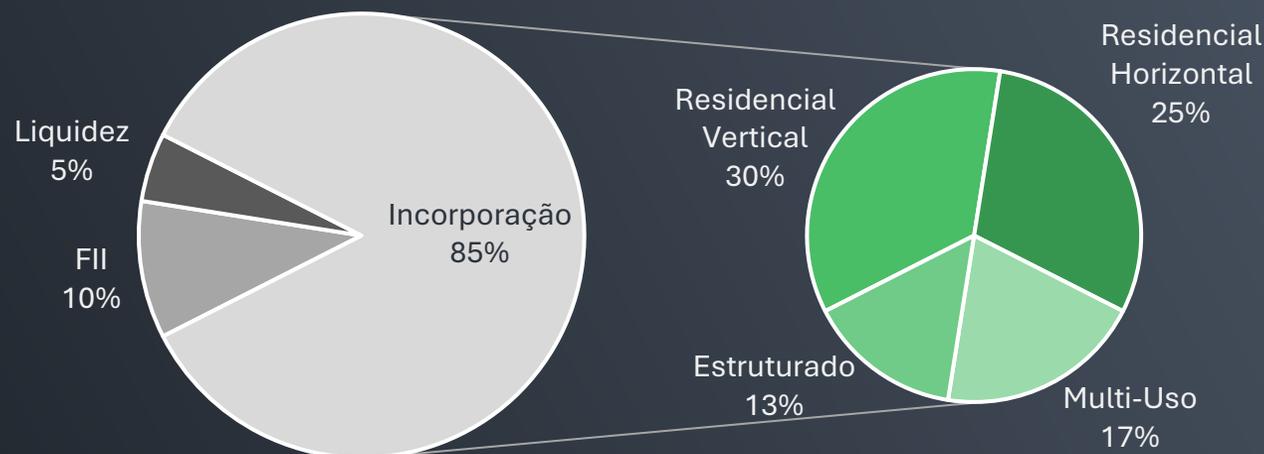
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## GUIDANCE DE PORTFÓLIO

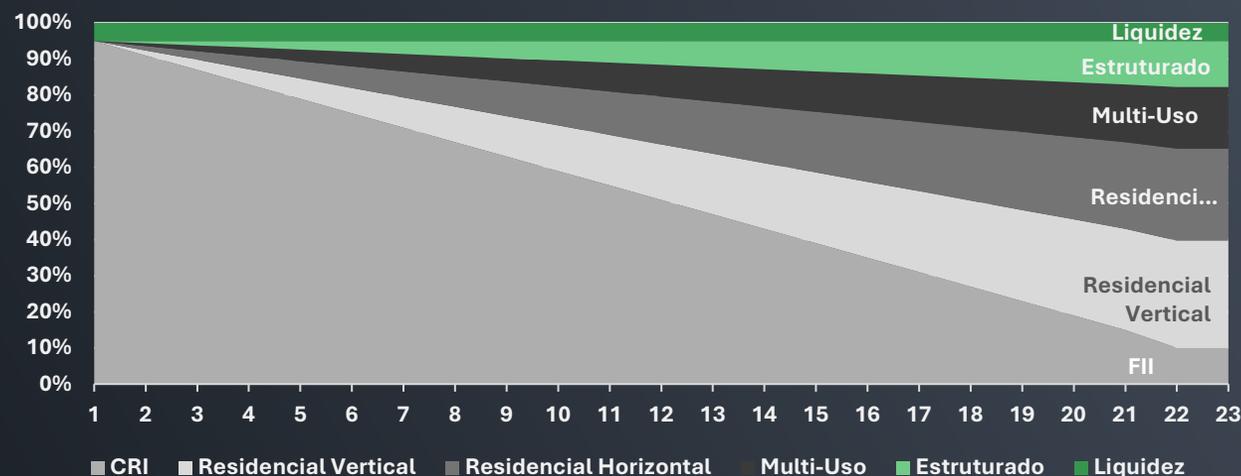


### Alocação Alvo

Fonte: Gestora



### Alocação no Tempo



\*O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. DESSA FORMA, A PROJEÇÃO ACIMA É MERAMENTE INDICATIVA, SENDO CERTO QUE, NA DATA DO PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO HAVIA CELEBRADO QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTISSE O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO, DA CLASSE, DO COORDENADOR LÍDER, DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO/CLASSE. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## PIPELINE INDICATIVO



Até **50 MILHÕES** de pipeline em desenvolvimento.

Foco na região de **Curitiba**, onde os incorporadores possuem histórico de **sucesso**.\*

Diversificação de **incorporador**, estrutura de **operação** e **tipologia**.

Data Início*	Operação*	Tipo*	Volume*	Prazo (meses)*	TIR (a.a.)*	Localização*	Estágio*	% do Equity*
06/2024	Equity 1	Towhouse	5 MM	28	IPCA + 26%	Curitiba – PR	MOU Assinado	49%
06/2024	Equity 2	Student Living	2 MM	26	IPCA + 27%	Curitiba – PR	MOU Assinado	10%
06/2024	Equity 3	Residencial Médio Padrão	5 MM	20	IPCA + 28%	Curitiba – PR	MOU	30%
08/2024	Permuta Financeira 1	Residencial Luxo	10 MM	36	IPCA + 23%	Curitiba – PR	Análise	N.A.
08/2024	Equity 4	Residencial Médio Padrão	5 – 8 MM	30	IPCA + 26%	Curitiba – PR	Análise	40%
11/2024	Permuta Financeira 2	Residencial Alto Padrão	5 – 10 MM	36	IPCA + 26%	Curitiba – PR	Análise Preliminar	N.A.
11/2024	Permuta Financeira 3	Residencial Médio Padrão	5 – 10 MM	36	IPCA + 24%	Curitiba – PR	Análise Preliminar	N.A.

\*O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. DESSA FORMA, A PROJEÇÃO ACIMA É MERAMENTE INDICATIVA, SENDO CERTO QUE, NA DATA DO PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO HAVIA CELEBRADO QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTISSE O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO, DA CLASSE, DO COORDENADOR LÍDER, DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO/CLASSE. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

Fonte: Gestora. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DE OPINIÕES DA GESTORA EMBASADAS EM SUA ANÁLISE DE MERCADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA. AS INFORMAÇÕES ACIMA SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS PELO INVESTIDOR PARA FINS DE ANÁLISE.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**



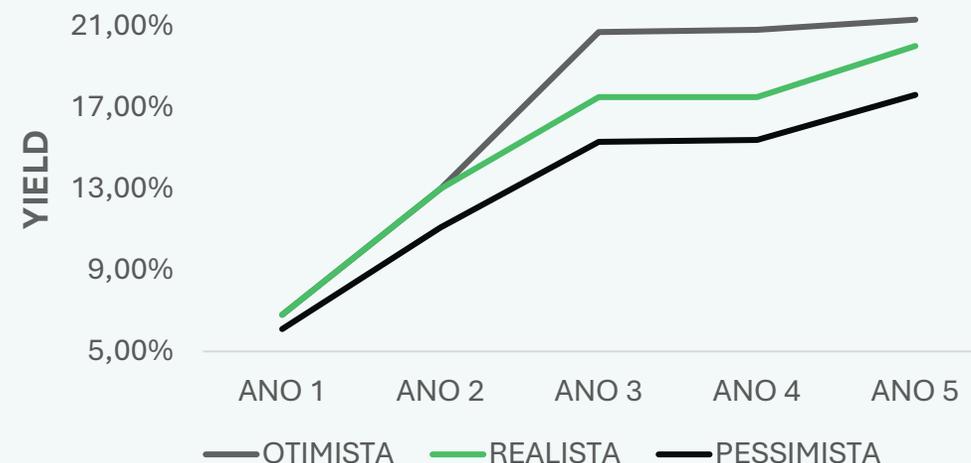
## VIABILIDADE E CENÁRIOS

Com base nas premissas elencadas neste Material Publicitário e a expectativa de alocação completa dos recursos captados provenientes da Oferta, equivalente ao Montante Inicial da Oferta, nos ativos do *pipeline* indicativo, conforme cenários base descritos no slide anterior, a Gestora projeta *yield* para os cotistas do Fundo conforme tabela abaixo:

### VIABILIDADE NO CENÁRIO REALISTA

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
<b>RECEITA TOTAL</b>	<b>4,13</b>	<b>7,09</b>	<b>9,27</b>	<b>9,30</b>	<b>10,58</b>
Desenvolvimento	0,00	1,92	3,12	2,85	5,21
Permuta	0,13	2,68	4,93	5,29	3,89
FII	4,00	2,49	1,22	1,16	1,48
Liquidez	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
<b>DESPESAS</b>	<b>(0,68)</b>	<b>(0,68)</b>	<b>(0,68)</b>	<b>(0,68)</b>	<b>(0,68)</b>
Encargos da Classe	(0,68)	(0,68)	(0,68)	(0,68)	(0,68)
<b>RESULTADO</b>	<b>3,70</b>	<b>6,66</b>	<b>8,84</b>	<b>8,87</b>	<b>10,15</b>
<b>YIELD</b>	<b>6,8%</b>	<b>12,9%</b>	<b>17,5%</b>	<b>17,5%</b>	<b>20,0%</b>

### CENÁRIOS DE RESULTADO



Fonte: Gestora. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. A EXPECTATIVA DE RESULTADOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DE OPINIÕES DA GESTORA EMBASADAS EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA. OS GRÁFICOS ACIMA SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVOS E NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS PELO INVESTIDOR PARA FINS DE ANÁLISE. A GESTORA NÃO ASSUME QUE OS INVESTIDORES VÃO OBTER LUCRO, NEM SE RESPONSABILIZA PELAS PERDAS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO", E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DO INVESTIDOR APLICAR SEUS RECURSOS NO FUNDO/CLASSE

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## I CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA CLASSE



Razão Social	FUNDO: QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA / CLASSE: CLASSE ÚNICA DE COTAS DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
Objetivo	O objetivo fundamental da Classe é realizar a aplicação dos recursos da Classe em Ativos Imobiliários, visando (i) ganho de capital; e (ii) obtenção de renda; a depender dos critérios adotados pela Gestora na seleção discricionária e ativa dos Ativos Imobiliários, considerando o cenário macroeconômico, de modo a proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, bem como a distribuição de rendimentos, conforme previsto no Anexo.
Público-alvo do Fundo	Investidores Qualificados
Gestora	QUARTZO INVEST LTDA.
Administradora	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ do Fundo	55.115.058/0001-72
Tipo	Condomínio Fechado
Prazo de duração	Indeterminado
Taxa de Administração	0,20% a.a., observado o valor mínimo total de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao mês durante os 12 (doze) meses subsequentes à primeira integralização de Cotas da Classe e, posteriormente, o valor mínimo mensal será de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).
Taxa de Gestão	1,00% a.a., observado o valor mínimo total de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao mês
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder 100% da variação positiva do IPCA +6%
Ticker	QTZD11

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## AGENDA

**1. A QUARTZO CAPITAL S.A.**

**2. TESE DE INVESTIMENTOS**

**3. O FUNDO E A CLASSE**

**4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**



**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## I CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



Número da emissão e tipo de distribuição	1ª (primeira) emissão e distribuição primária, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços, de acordo com os procedimentos dispostos no artigo 26, inciso VI, alínea “b”, e no artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160
Montante Inicial da Oferta	até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$52.100.000,00 (cinquenta e dois milhões e cem mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição
Quantidade inicial de Cotas da Oferta	5.000.000 (cinco milhões) de Cotas
Valor unitário de emissão, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição	R\$ 10,00 (dez reais)
Custo Unitário de Distribuição	R\$0,42 (quarenta e dois centavos)
Valor unitário de subscrição, considerando o Custo Unitário de Distribuição	R\$10,42 (dez reais e quarenta e dois centavos)
Montante Mínimo da Oferta	R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$5.210.000,00 (cinco milhões, duzentos e dez mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição
Aplicação Mínima Inicial por Investidor	1.000 (hum mil) Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$10.420,00 (dez mil, quatrocentos e vinte reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição
Coordenador Líder	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES
Assessor Legal	Silveiro Advogados

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**



## I CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### Forma de subscrição, integralização e liquidação da Oferta

As Cotas serão subscritas durante todo o período de distribuição utilizando-se os procedimentos do sistema DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado pela B3, ou procedimentos do escriturador, conforme o caso, observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta; A integralização de cada uma das Cotas da Oferta será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua respectiva liquidação, pelo Preço de Subscrição; A liquidação da Oferta será realizada nas datas de liquidação por meio dos procedimentos aplicáveis à B3 e ao escriturador, conforme o caso, nos termos previstos no cronograma indicativo da Oferta constante dos Documentos da Oferta, respeitado o previsto na Resolução CVM 160

### Lock-up para Negociação

As Cotas serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, operacionalizado pela B3, após a divulgação do anúncio de encerramento da distribuição das Cotas; no entanto, observado o disposto no Regulamento e nos demais Documentos da Oferta, será vedada a negociação das Cotas objeto da presente Oferta em mercado de bolsa pelo período de até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de encerramento da Oferta; A Administradora, observando a recomendação da Gestora, divulgará comunicado ao mercado informando o período do *Lock-up* para Negociação, podendo, ainda, antecipar o término do prazo do *Lock-up* para Negociação, mediante divulgação de outro comunicado ao mercado

### Público-alvo da Oferta

Investidores Qualificados

### Lote Adicional

A quantidade inicial de Cotas ofertadas poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 1.250.000 (hum milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas adicionais (“Lote Adicional”), perfazendo o montante adicional de até R\$12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$13.025.000,00 (treze milhões, vinte e cinco mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, nas mesmas condições e no mesmo Preço de Subscrição das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder; Assim, caso seja exercido o Lote Adicional, o valor máximo da Oferta será de até R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$65.125.000,00 (sessenta e cinco milhões, cento e vinte e cinco mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição

### Destinação dos recursos:

Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Lote Adicional, após a dedução dos custos e das despesas da Oferta, serão destinados para aquisição de Ativos Imobiliários, a serem selecionados pela Gestora, de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a Política de Investimento prevista no Anexo

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA



Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (*) (**)
1.	Obtenção do registro pelo rito de registro automático perante a CVM	04.07.2024
2.	Divulgação do Anúncio de Início / Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	04.07.2024
3.	Início do Período de Subscrição (1º período)	12.07.2024
4.	Encerramento do Período de Subscrição (1º período)	26.07.2024
5.	Procedimento de Alocação (1º período)	29.07.2024
6.	Data da Primeira Liquidação de Cotas (1º período)	31.07.2024
7.	Início do Período de Subscrição (2º período)	01.08.2024
8.	Encerramento do Período de Subscrição (2º período)	12.09.2024
9.	Procedimento de Alocação (2º período)	13.09.2024
10.	Data da Segunda Liquidação de Cotas (2º período)	17.09.2024
11.	Data de encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	18.09.2024

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

(\*\*) A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta, bem como quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta, será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, das Instituições Consorciadas, caso contratadas, da Administradora, da Gestora, da CVM e da B3, veículos estes também utilizados para disponibilização dos Documentos da Oferta.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO, NO REGULAMENTO E NO ANEXO, E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO E DA CLASSE, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os seus Cotistas.

**AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS, CASO CONTRATADAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FGC. NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER E DAS INSITUIÇÕES CONSORCIADAS, CASO CONTRATADAS, ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO.**

**CONSIDERANDO QUE O FUNDO POSSUI CLASSE ÚNICA DE COTAS, OS FATORES DE RISCO AQUI PREVISTOS SÃO APLICÁVEIS TANTO AO FUNDO QUANTO À CLASSE, SENDO QUE A REFERÊNCIA AO FUNDO ABARCA A CLASSE.**

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

### I - Risco de concentração

A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em poucos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa emitidos por poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### II - Risco de liquidez das Cotas da Classe fechada e mercado secundário

A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, mesmo sendo as Cotas admitidas à negociação no mercado de bolsa, observado que, conforme previsto no Regulamento, as Cotas objeto da primeira emissão de Cotas da Classe do Fundo estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual referidas Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### III - Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada da respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, não será negociável. 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, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas entre Investidores Qualificados na B3, observado que as Cotas objeto da presente Oferta estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário. 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 ou ainda as consequências da não colocação da totalidade das Cotas, o que ensejará a devolução dos valores já colocados.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **IV - Riscos relativos à rentabilidade do investimento**

A carteira da Classe será composta por Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa que estão sujeitos a variação de preço conforme mercado e, poderão, a depender do prazo entre o investimento e o desinvestimento sofrer variações negativas o que impactará a rentabilidade dos investimentos realizados pela Classe. O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pela Classe, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira da Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento da Classe, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e conseqüentemente impactar a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto de eventual oferta de cotas da Classe e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com tal oferta serão aplicados em Ativos Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **V - Risco relacionado à possibilidade de a Classe onerar os Imóveis integrantes da carteira da Classe para garantir obrigações assumidas pela Classe**

Em caso de inadimplência das obrigações assumidas pela Classe, os Imóveis dados em garantia podem ser executados, podendo resultar na perda dos respectivos Imóveis, impactando negativamente o Patrimônio Líquido e as Cotas. Além disso, os Imóveis dados em garantia podem ter sua liquidez reduzida, dificultando sua alienação e, conseqüentemente, a gestão eficiente da carteira da Classe. A constituição de ônus reais sobre os Imóveis integrantes da carteira da Classe para garantir obrigações assumidas pela Classe também pode afetar a avaliação dos Imóveis, ocasionando depreciação e afetando os retornos esperados. Há ainda riscos jurídicos e regulatórios, incluindo eventuais disputas judiciais, que podem gerar custos adicionais à Classe.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **VI - Risco de mercado, fatores macroeconômicos e política governamental**

A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe e a conseqüente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Classe.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **VII - Risco de liquidez da carteira da Classe**

A Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pela Classe, inicialmente a Classe poderá adquirir um número limitado de Ativos Imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposta aos riscos inerentes a referidos ativos, como, por exemplo, a demanda existente pela aquisição dos Imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os Imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre alienados.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **VIII - Risco de rentabilidade das cotas de outros FII**

O investimento em cotas de outros FII é considerando um investimento de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga à Classe, na qualidade de cotista de outro FII, dependerá, preponderantemente, do resultado obtido pelo FII investido. A Gestora desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento das cotas de outros FII investidos pelo Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Gestora identificar falhas na administração ou na gestão dos FII investidos pelo Fundo, hipóteses em que a Administradora, a Gestora e/ou demais prestadores de serviços do Fundo não responderão pelas eventuais conseqüências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos nos FII investidos pelo Fundo, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **IX - Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto**

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário e dos Ativos Imobiliários/Ativos Renda Fixa que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como perspectivas de desempenho que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe e do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. O Fundo e a Classe não contam com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, das Instituições Consorciadas, caso contratadas, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo, a Classe e os Cotistas.

Em complemento, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo e da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo, a Classe e os Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **X - Risco de participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

Conforme descrito no Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá (i) reduzir a quantidade de Cotas para os Investidores, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **XI - Risco de marcação a mercado**

Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, 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. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor no mercado secundário.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **XII - Risco de não concretização da Oferta e não colocação do Montante Mínimo da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados e a Administradora deverá fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado a integralização das Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, nos termos do artigo 27, da Resolução CVM 175 realizadas no período, observados os Critérios de Restituição de Valores.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **XIII - Risco de não colocação do Montante Inicial da Oferta**

Desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas inicialmente ofertadas no Montante Inicial da Oferta, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar, ainda, em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas. Em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **XIV - Risco do Estudo de Viabilidade**

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

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

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **XV - Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários**

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos rendimentos/proventos provenientes dos empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe. 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 à Classe e, conseqüentemente, aos Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **XVI - Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos Imóveis**

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis poderá impactar a capacidade da Classe em receber rendimentos/proventos decorrentes dos Imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **XVII - Risco de flutuações no valor dos Imóveis integrantes da carteira da Classe**

Bens imóveis estão sujeitos às condições sobre as quais os Prestadores de Serviços Essenciais não têm controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio da Classe, conseqüentemente, a remuneração futura dos Cotistas. O valor dos Imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros Imóveis com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos Imóveis.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **XVIII - Ausência de propriedade direta dos Ativos Imobiliários**

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **XIX - Risco relativos a novas emissões**

No caso de realização de novas emissões de Cotas pela Classe dentro do Capital Autorizado, bem como nas emissões realizadas na hipótese de extrapolação do Capital Autorizado, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas 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 e da Classe reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **XX - Risco imobiliário**

A Classe poderá investir, direta ou indiretamente, em Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas. Eventual desvalorização dos Imóveis pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Imóveis, seja possibilitando a maior oferta de Imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos Imóveis limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os Imóveis se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Imóveis, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos Imóveis em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **XXI - Risco dos Ativos Imobiliários**

A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. Referida situação pode ocorrer, inclusive, na não localização de cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **XXII - Risco do Fundo genérico**

A Classe não possui um Ativo Imobiliário específico a ser adquiridos, sendo, portanto, genérica. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos da Classe. Dessa forma, poderão não ser encontrados Ativos Imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

### **XXIII - Risco de ausência de garantia das Cotas**

As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC. Os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para a distribuição de rendimentos, por meio, por exemplo, do pagamento da amortização e do resgate das Cotas, decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

### **XXIV - Risco de crédito**

Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores decorrentes de rendimentos/proventos dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Renda Fixa. Os Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa que comporão a carteira da Classe poderão estar sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, a Classe estará sujeita ao risco de crédito dos adquirentes. Os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços não serão responsáveis pelo pagamento dos valores devidos pelos Ativos Imobiliários, pelos Ativos Renda Fixa ou pela solvência dos adquirentes, emissores e/ou terceiros. Caso, por qualquer motivo, os emissores, os devedores, os garantidores e os eventuais coobrigados não efetuem o pagamento dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Renda Fixa, será necessária a adoção de medidas extrajudiciais e judiciais para a recuperação dos rendimentos provenientes dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Renda Fixa. Não há garantia de que tais medidas serão bem-sucedidas, podendo haver perdas patrimoniais para a Classe e os Cotistas. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **XXV - Risco regulatório**

A legislação aplicável ao Fundo, à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída, e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Imobiliários e/ou aos Ativos Renda Fixa, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos à Classe. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos das Cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

### **XXVI - Risco de aumentos dos custos de construção**

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção e reforma, desde que tais recursos se destinem exclusivamente a empreendimentos imobiliários e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro. Assim, a Classe poderá, contratualmente, assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, a Classe terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos rendimentos/proventos decorrentes destes empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

### **XXVII - Risco da empreendedora, construtora ou incorporadora**

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

**Escala qualitativa do risco: Médio**

### **XXVIII - Risco relacionado à possibilidade de a Classe do Fundo adquirir ativos onerados**

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome da Classe, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem à Classe. Adicionalmente, a Classe poderá realizar a aquisição de Ativos Imobiliários que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de a Classe, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e referidos proprietários não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para a Classe, bem como na obtenção pela Classe dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

### **XXIX - Risco de concentração em cotas de outros FII**

Não há um percentual máximo de recursos da Classe que poderá ser alocado em cotas de outros FII, inclusive de FII administrados ou geridos, conforme o caso, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, o que poderá gerar uma concentração da carteira. A possibilidade de concentração da carteira em cotas de outros FII, bem como nos demais Ativos Imobiliários, na forma permitida no Regulamento, representa risco de liquidez das Cotas. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira da Classe. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos da Classe a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente o valor das Cotas.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **XXX - Risco de custos adicionais relacionados às cotas de outros FII**

A Classe, na qualidade de cotistas de outros FII, poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros. Caso o FII investido não tenha reservas suficientes para a defesa dos seus interesses, bem como apresente um regime de responsabilidade ilimitado, é possível que a Classe, na qualidade de cotista do FII, venha a ser chamada a realizar um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

### **XXXI - Risco de 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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas

**Escala qualitativa do risco: Médio**

### **XXXII - Risco de Patrimônio Líquido negativo**

As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **XXXIII - Risco de troca de informações**

Dada a complexidade operacional própria das operações da Classe, não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os demais prestadores de serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **XXXIV - Risco relativo aos Prestadores de Serviços Essenciais e aos demais prestadores de serviços**

O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos demais prestadores de serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos demais prestadores de serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos demais prestadores de serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **XXXV - Risco decorrente da importância da Gestora**

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **XXXVI - Risco relativo à não substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais**

Conforme previsto no Regulamento, os Prestadores de Serviços Essenciais podem ser substituídos, devendo observar os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Resolução CVM 175. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo poderá ser liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **XXXVII - Risco de liquidação da Classe e do Fundo**

Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no Regulamento. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, o pagamento da amortização e do resgate das Cotas ficaria condicionado (a) ao vencimento e/ou ao resgate dos Ativos Renda Fixa integrantes da carteira da Classe, (b) à venda dos Ativos Imobiliários a terceiros, podendo o preço de venda causar perdas patrimoniais para a Classe e os Cotistas, ou (c) ao resgate das Cotas mediante a dação em pagamento dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Renda Fixa integrantes da carteira da Classe.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **XXXVIII - Risco inerente à Classe única de Cotas**

O Fundo possui Classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas, resguardo o direito de preferência na emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado, bem como nas emissões realizadas na hipótese de extrapolação do Capital Autorizado, conforme previsto no Regulamento. O patrimônio do Fundo não conta com subordinação ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **XXXIX - Risco tributário**

A Lei nº 8.668 estabelece que os FII 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 Ligadas a ele, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a Lei nº 8.668, os rendimentos distribuídos aos Cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos na alienação são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 8.668, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033 ficam isentos do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas, (ii) que possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (iii) não será concedido ao Cotista, pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII, e (iv) não será concedido ao Cotista, pessoa física, titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a”, do inciso I, do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII. Não obstante o disposto acima, ainda que as Cotas sejam admitidas à negociação em mercado de bolsa, tendo em vista que as Cotas estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário, há o risco da Receita Federal, do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais e/ou outros entes tributários entenderem que os requisitos acima citados para a isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual ao Cotista pessoa física não estão sendo observados. O que, consequentemente, afetará a aplicação de um tratamento mais benefício a estes, de modo que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física poderão não estar mais isentos do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual. Independentemente de quaisquer medidas que os Prestadores de Serviços Essenciais adotem ou possam adotar, as regras tributárias aplicáveis aos FII podem vir a ser modificadas a qualquer momento, no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo/Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, ainda que relativos a operações já efetuadas. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido na Lei nº 9.779 e na Lei nº 8.668; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **XL - Risco de alteração da legislação/regulamentação aplicável ao Fundo e aos Cotistas**

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

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **XLI - Risco de governança**

Em regra, as matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas pela maioria de votos dos Cotistas presentes. No entanto, tendo em vista o disposto no Artigo 33 - Parágrafo Primeiro do Anexo ao Regulamento, as matérias previstas nos incisos II, IV, V, IX, XI e XIII do Artigo 27 - do Anexo ao Regulamento dependem de um quórum de votação qualificado. Logo, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, podendo prejudicar as atividades da Classe e a rentabilidade das Cotas. Além disso, conforme previsto no artigo 36 do Anexo ao Regulamento e na regulamentação vigente, há restrições para o exercício do direito de voto nas Assembleias Gerais de Cotistas e Assembleias Especiais de Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **XLII - Risco de investidores minoritários**

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo, da Classe e/ou dos Cotistas minoritários, sendo os Cotistas minoritários obrigados a acatar referidas deliberações, ainda que manifestem votos contrários.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **XLIII - Risco operacional**

Os Ativos Imobiliários e os Ativos Renda Fixa objeto de investimento pela Classe serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, portanto os resultados da Classe 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.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **XLIV - Risco jurídico**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe considera um conjunto de rigores e obrigações contratuais, 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 e imobiliária, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Adicionalmente, a Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, além de haver o risco de existirem eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais, extrajudiciais, arbitrais e/ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, o que poderá resultar em perdas para a Classe e seus Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## **FATORES DE RISCO**

### **XLV - Risco de potencial Conflito de Interesses**

Os atos que caracterizam situações de Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir Conflito de Interesses por parte dos prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo, à Classe e à sua carteira. A aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa sob situações de Conflito de Interesse caracteriza uma hipótese de Conflito de Interesses e depende de prévia e expressa aprovação em Assembleia de Cotistas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial Conflito de Interesses que sejam aprovados em Assembleia de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **XLVI - Risco de vacância**

A Classe, direta ou indiretamente, está sujeita ao risco de vacância. Isso porque existe o risco de desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sirvam de lastro para os Ativos Imobiliários adquiridos pela Classe, o que pode gerar impacto significativo nos rendimentos/proventos dos Ativos Imobiliários e na rentabilidade da Classe, impactando adversamente os resultados do investimento feito pelos Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **XLVII - Risco de pré-pagamento**

Os Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos limites de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com uma rentabilidade atrativa, o que pode afetar de forma negativa o Patrimônio Líquido e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **XLVIII - Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis que compõem o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis não segurados, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **XLIX - Risco de não contratação de seguro**

Caso algum locatário e/ou arrendatário dos Imóveis que servirem de lastro para os Ativos Imobiliários adquiridos pela Classe vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, em caso de sinistro, não será recebida a indenização e a rentabilidade esperada de referido Ativo Imobiliário será comprometida, podendo a Classe não receber a remuneração pretendida, bem como ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **L - Risco de desapropriação total ou parcial**

Há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis de propriedade da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social. Ocorrendo a desapropriação, total ou parcial, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos Imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais Imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **LI - Risco de regularidade dos Imóveis**

A Classe poderá adquirir Imóveis que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos Imóveis somente poderão ser utilizados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos Imóveis poderá provocar a impossibilidade de utilização destes para obtenção de rendimentos/proventos, bem como a aplicação de multas pelas autoridades competentes e, portanto, provocar prejuízos à Classe e aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe, bem como do valor de negociação das Cotas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **LII - Riscos relativos à regularização e georreferenciamento do Imóvel a ser adquirido pela Classe do FII**

Podem existir questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis a serem adquiridos pela Classe, incluindo discussões acerca dos limites territoriais dos Imóveis, devido à falta de georreferenciamento em algumas das matrículas. O processo de análise (due diligence) a ser realizado pela Classe nos Imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Classe possa vir a receber dos alienantes dos Imóveis, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos tais como ônus ou gravames reais que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus à Classe, na qualidade de proprietária dos Imóveis ou de direitos relativos aos Imóveis; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis pela Classe; (iii) acarretar em discussões judiciais cujo objeto seja utilizar algum(ns) dos Imóveis para o pagamento de eventuais débitos, cujo montante seja de valor elevado (i.e. próximo ao valor do Imóvel) de natureza propter rem ou de natureza pessoal dos antigos proprietários; ou (iv) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Imóveis pela Classe, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela Classe e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **LIII - Riscos relativos à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Imobiliários**

Os Ativos Imobiliários estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **LIV - Risco de desastres naturais**

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Imóveis que a Classe detenha ou que representem lastro ou garantia dos Ativos Imobiliários detidos pela Classe. O que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, os Cotistas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe e a rentabilidade esperada pelo Cotista.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **LV - Risco relacionado à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior**

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

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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

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

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **LVII - Risco ambiental**

Os Imóveis, os Ativos Imobiliários e os valores mobiliários que integram a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face da Classe, com possíveis riscos à imagem da Classe e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio da Classe e, consequentemente, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **LVIII - Risco do potencial uso de derivativos**

A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **LIX - Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários**

Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela Classe poderão contar com garantias reais ou fidejussórias, prestadas pelos respectivos devedores ou por terceiros. Havendo o inadimplemento dos Ativos Imobiliários, os devedores e os eventuais terceiros garantidores serão executados extrajudicial ou judicialmente. É possível, entre outros, que (a) o objeto da garantia não seja encontrado ou tenha perecido; (b) a Classe não consiga alienar os bens e direitos decorrentes da excussão da garantia, tal alienação demore para ocorrer ou o valor obtido com a execução da garantia seja insuficiente para o pagamento dos Ativos Imobiliários inadimplidos; ou (c) a excussão da garantia seja morosa ou a Classe não consiga executá-la. Em qualquer caso, os resultados e o patrimônio da Classe poderão ser afetados negativamente. Ademais, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários que não contem com qualquer garantia, real ou fidejussória.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **LX - Risco relativo ao pagamento condicionado e descontinuidade**

As fontes de recursos das companhias securitizadoras para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos créditos imobiliários que servem de lastro aos respectivos CRI e/ou da liquidação de eventuais garantias. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial de tais créditos imobiliários e garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a companhia securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos à Classe. Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte da Classe à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **LXI - Risco estrutural**

As emissões de CRI costumam ter o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **LXII - Risco de crédito dos CRI**

As companhias securitizadoras estão expostas ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos créditos imobiliários que compõem os respectivos patrimônios separados vinculados aos CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência do respectivo patrimônio separado. Os respectivos créditos imobiliários que servem de lastro aos CRI e eventuais aplicações financeiras permitidas constituem o patrimônio separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos créditos imobiliários que servem de lastro aos CRI ou das aplicações financeiras permitidas, conforme o caso, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. O patrimônio separado vinculado aos CRI costuma ter como única fonte de recursos necessários aos pagamentos dos titulares de CRI os créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI e as eventuais aplicações financeiras permitidas. Qualquer atraso ou falta de recebimento destes poderá afetar negativamente a capacidade do respectivo patrimônio separado de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, o que poderá impactar, negativamente, a rentabilidade esperada da Classe, na qualidade de titular de CRI, ou impossibilitar a amortização dos valores investidos nos CRI.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **LXIII - Risco relacionado à insuficiência/inexistência das garantias dos CRI e das cotas de outros FII**

Não é possível garantir que todos os CRI subscritos ou adquiridos pela Classe ou os créditos imobiliários que compõem seu lastro terão garantias a eles associadas, tampouco que tais garantias, caso existam, serão suficientes à satisfação dos direitos da Classe na qualidade de titular de CRI. Adicionalmente, os investimentos realizados pela Classe em cotas de outros FII não contam com garantia dos prestadores de serviços dos respectivos FII investidos, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **LXIV - Risco inerente a emissões lastreadas em créditos imobiliários**

Tendo em vista que os recursos da Classe serão aplicados em Ativos Imobiliários originados de operações realizadas no segmento imobiliário, um fator que deve ser levado preponderantemente em consideração pelos investidores ao aplicar na Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados cada Imóvel. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel que lastreie qualquer Ativo Imobiliário integrante do patrimônio da Classe. Adicionalmente, eventuais irregularidades com cada Imóvel (tais como, exemplificativamente, falta de licença, habite-se, contingências ambientais e outros), sinistros e/ou gravames, conforme aplicável, podem ocasionar a suspensão total ou parcial da geração de receitas para a Classe.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **LXV - Risco relacionado ao recente desenvolvimento da securitização imobiliária**

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os CRI, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de CRI nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação que costuma ser mais complexa que outras emissões de valores mobiliários. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Cotistas, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar emissões de CRI e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **LXVI - Risco relacionado à necessidade de realização de aportes na conta dos respectivos patrimônios separados**

Considerando que a responsabilidade das companhias securitizadoras se limita aos respectivos patrimônios separados, caso determinado patrimônio separado seja insuficiente para arcar com qualquer de suas obrigações ou qualquer outra ligada à respectiva emissão de CRI, tais despesas serão suportadas pelos titulares de CRI, dentre eles, a Classe, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos no respectivo patrimônio separado, nos termos dos respectivos termos de securitização. Caso tais aportes sejam realizados, a rentabilidade esperada dos CRI poderá ser afetada de maneira negativa;

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **LXVII - Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **LXVIII - Risco de desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto, no Anúncio de Início, no Anúncio de Encerramento, na Lâmina, nos Documentos da Oferta e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Imobiliários ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta 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.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **LXIX - Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

Caso em cada Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **LXX - Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA**

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

**Escala qualitativa do risco: Menor**

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

O Fundo, os Prestadores de Serviços Essenciais e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções, caso existentes, constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do 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.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

### **LXXII - Outros riscos**

**A CLASSE E O FUNDO TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS, MUDANÇAS IMPOSTAS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO. A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NO 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 NA CLASSE E NO FUNDO.**

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## INFORMAÇÕES DA OFERTA

Em cumprimento ao disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160, a Lâmina da Oferta, o Prospecto Definitivo, os demais Documentos da Oferta, o Regulamento do Fundo e o Anexo da Classe, bem como demais informações, podem ser obtidos, com destaque e sem restrições de acesso, na rede mundial de computadores conforme abaixo, bem como, caso contratadas, com as demais Instituições Consorciadas da Oferta:

(i) **Administradora:** [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) (neste website, clicar em “Investidor” no topo da tela, na sequência, clicar em “Fundos de Investimento”, digitar “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” na lupa de pesquisas no canto superior esquerdo, clicar em “+”, selecionar a aba “Documentos” e então selecionar o Documento da Oferta desejado);

(ii) **Gestora:** <http://www.quartzocapital.com.br/documentos/> (neste website, selecionar o Documento da Oferta desejado);

(iii) **Coordenador Líder:** <https://guide.com.br/> (neste website, na aba superior, selecionar “Investimentos”, depois selecionar “Outros Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “QTZD11 - Quartzo Real Estate Development Multiestratégia FII – 1ª Emissão [Investidores Qualificados]”, clicar em “+” e selecionar o Documento da Oferta desejado);

(iv) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, no menu à esquerda, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Consulta de Informações”, procurar pelo “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” na coluna “Emissor”, selecionar “Cotas de FII” na coluna “Valor Mobiliário”, clicar sobre o ícone “Filtrar”, posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna “Ações”, e, localizar o Documento da Oferta desejado);

(v) **Fundos.NET (administrado pela B3):** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Em seguida, selecionar “aqui”, ao final da página para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o Documento da Oferta desejado); e

(vi) **B3:** [https://www.b3.com.br/pt\\_br/institucional](https://www.b3.com.br/pt_br/institucional) (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, no canto inferior direito da tela, e depois selecionar “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada – 1ª Emissão” e, então, localizar o Documento da Oferta desejado).

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Comunicações:



**Luis Gustavo Pereira**

(11) 99261-1177 | [lpereira@guide.com.br](mailto:lpereira@guide.com.br)

**Luis Furukava Melo**

(11) 95000-1333 | [luis.melo@guide.com.br](mailto:luis.melo@guide.com.br)

Demais contatos:

[mercadodecapitais@guide.com.br](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br) /

[juridico.mercap@guide.com.br](mailto:juridico.mercap@guide.com.br)

Telefone: (11) 3576-6641



**Nikolas William Nissel**

(41) 3121-0800 | [nikolas.nissel@quartzocapital.com.br](mailto:nikolas.nissel@quartzocapital.com.br)

**Luiz Paulo Cristofolini**

(41) 3121-0800 | [luiz.paulo@quartzocapital.com.br](mailto:luiz.paulo@quartzocapital.com.br)

Demais contatos: [operacional@quartzocapital.com.br](mailto:operacional@quartzocapital.com.br)

Telefone: (41) 3121-0800 – Ramais 6023, 6006 e 6013

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

**QUARTZO** CAPITAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# QUARTZO CAPITAL

PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 1ª  
(PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**