

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

## Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão de Cotas do

# GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 35.652.154/0001-42

no montante de, inicialmente,

# R\$60.000.000,00

(sessenta milhões de reais)



Registro CVM/SRE/RFI/2020/[•], em [•] de [•] de [•]  
Código ISIN das Cotas: BRGCFCTF009 Código de Negociação das Cotas na B3: GCFF11  
Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

O GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), representado por seu administrador BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 inscrita no CNPJ/ME sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública primária de, no mínimo, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) e, no máximo, 600.000 (seiscentas mil) cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" e "Segunda Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota incluso já neste valor os custos de distribuição primária que serão arcados pelo Fundo, perfazendo o montante de, inicialmente, R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, ("Instrução CVM 400"), respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões), ("Montante Mínimo da Oferta"). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$12.000.000,00 (doze milhões), correspondente a até 120.000 (cento e vinte mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Cotas do Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Preliminar (conforme definidos abaixo) e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo). Salvo exceções descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta" (página 33), cada Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever a quantidade mínima de 1 (uma) Cota na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$100,00 (cem reais).

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 17", celebrado pelo Administrador em 1º de novembro de 2019, o qual foi registrado junto ao 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1028902, em 04 de novembro de 2019. Posteriormente, em 02 de junho de 2020 por meio do "Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" foi aprovada a atual versão do regulamento do Fundo ("Regulamento"). Os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta foram aprovada nos termos do Ato do Administrador datado de 08 de abril de 2020 ("Ato do Administrador de Aprovação da Oferta").

O Fundo foi registrado na CVM em 01 de abril de 2020 sob o código 0320027.

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, 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 Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

O processo de distribuição das Cotas poderá contar com a adesão de outros Coordenadores Contratados e outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais (conforme definidas neste Prospecto), credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Instituições Consorciadas" e "Participante Especial" (conforme definido neste Prospecto). O Coordenador Líder em conjunto com os Coordenadores Contratados, as Instituições Consorciadas e o Participante Especial serão a seguir denominadas "Instituições Participantes da Oferta"). As Instituições Participantes da Oferta estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"); e (ii) negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 32.706.879/0001-88, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 7º andar, conjunto 71, parte, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.441, em 09 de outubro de 2019 ("Gestor").

O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas através da aquisição primordial de cotas de fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII") e complementarmente, de: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários; (b) Letras Hipotecárias; (c) Letras de Crédito Imobiliário; (d) Letras Imobiliárias Garantidas; (e) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e (f) excepcionalmente titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e execução dos ativos imobiliários descritos com objetivo do Fundo, de acordo com o previsto no Regulamento. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO VER ITEM "OBJETIVO DO FUNDO" NA PÁGINA 63 DESTA PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO 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 O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 1º DE SETEMBRO DE 2020, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2020/[•], EM [•] DE [•] DE [•]. ADICIONALMENTE, A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE DESDE 20 DE JULHO DE 2020 ("CÓDIGO ANBIMA").

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

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

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS.

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

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização/resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo na presente data, vide item "Regras de Tributação do Fundo" na página 105 deste Prospecto.

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

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Prospecto poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, ao Administrador e à CVM.

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

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

TUDO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE ADESAO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE GESTÃO DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS, E É CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 81 A 104.

ADMINISTRADOR

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ASSESSOR LEGAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

DEFINIÇÕES .....	5
1. SUMÁRIO DA OFERTA .....	15
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA .....	29
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA .....	33
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta .....	35
Posição Patrimonial antes da Oferta .....	35
Posição Patrimonial após a Oferta .....	35
Histórico das Negociações .....	35
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo .....	37
Principais Características das Cotas da Primeira Emissão .....	37
Características da Oferta .....	38
A Oferta .....	38
Principais Características das Cotas da Primeira Emissão .....	38
Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta .....	38
Direito de Preferência .....	38
Lote Adicional .....	40
Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada .....	40
Regime de distribuição das Cotas .....	41
Preço de Emissão .....	41
Forma de subscrição e integralização .....	41
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo .....	41
Características, vantagens e restrições das Cotas .....	41
Público Alvo da Oferta .....	42
Destinação dos recursos .....	43
Potencial Aquisição de Ativos Imobiliários em Conflito de Interesses .....	43
Pedidos de Reserva .....	44
Período de Distribuição .....	44
Procedimento de Alocação .....	44
Registro da Oferta .....	44
Plano de Distribuição .....	44
Oferta Não Institucional .....	47
Critério de colocação da Oferta Não Institucional .....	48
Oferta Institucional .....	49
Critério de colocação da Oferta Institucional .....	50
Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....	51
Alocação e liquidação da Oferta .....	51
Formador de Mercado .....	52
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta .....	52
Negociação e custódia das Novas Cotas na B3 .....	53
Inadequação de investimento .....	54
Contrato de Distribuição .....	54
Regime de distribuição das Novas Cotas .....	54
Comissionamento do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta ..	54
Data de Liquidação .....	55

Instituições Participantes da Oferta .....	55
Cronograma indicativo da Oferta .....	56
Demonstrativo dos custos da Oferta .....	58
Custo de Distribuição Primária (em R\$) .....	58
Outras informações .....	58
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.....	58
GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES .....	59
GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. ....	59
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	59
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo .....	59
<b>4. GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.....</b>	<b>61</b>
Base Legal .....	63
Duração .....	63
Público Alvo .....	63
Objetivo .....	63
Política de investimentos.....	64
Demonstrações Financeiras .....	64
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços .....	67
Taxa de Administração.....	67
Outras Taxas .....	68
Política de distribuição de resultados .....	69
Perfil do Administrador .....	69
Perfil do Coordenador Líder .....	70
Time de Experts do Gestor .....	72
Cinco Principais Fatores de Riscos .....	76
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras. ....	76
A importância do Gestor .....	76
Risco de potencial conflito de interesse. ....	77
Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo. ....	77
<b>5. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>79</b>
Riscos de mercado. Fatores macroeconômicos .....	81
Demais riscos macroeconômicos .....	82
Riscos institucionais. ....	82
Risco de crédito. ....	83
Riscos relacionados à liquidez. ....	83
Risco da Marcação a Mercado. ....	84
Riscos tributários.....	84
Riscos de alterações nas práticas contábeis. ....	84
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. ....	85
Risco jurídico. ....	85
<i>Risco de decisões judiciais desfavoráveis.</i> ....	85
Risco de desempenho passado.....	86
Risco decorrente de alterações do Regulamento. ....	86
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.....	86
Riscos de prazo. ....	86
Risco de concentração da carteira do Fundo. ....	86

<i>Risco de desenquadramento passivo involuntário.</i>	86
<i>Risco de disponibilidade de caixa.</i>	87
<i>Risco relativo à concentração e pulverização.</i>	87
<i>Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.</i>	87
<i>Risco operacional.</i>	87
<i>Risco de potencial conflito de interesse.</i>	88
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.	88
Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo.	88
O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.	88
Risco de governança.	89
Risco relativo às novas emissões.	89
Risco de restrição na negociação.	89
Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante.	89
Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos.	89
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento.	90
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.	90
Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo	90
Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez	91
Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo	91
Riscos relativos ao setor imobiliário.	92
Risco imobiliário	92
Risco de regularidade dos imóveis	92
Risco de sinistro	92
Risco de desapropriação	93
Risco do incorporador/construtor	93
Risco de vacância	93
Risco de desvalorização dos imóveis	93
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior	93
Riscos ambientais	94
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento	95
Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo	95
Risco relacionado à aquisição de imóveis	95
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis	95
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis	95
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário	96
Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público	96
Risco de desastres naturais e sinistro	97
Riscos relacionados à regularidade de área construída	97
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”) ...	97
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários	98
Riscos de despesas extraordinárias	98
Não existência de garantia de eliminação de riscos.	98
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.	98
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem	

que efetuar aportes de capital. ....	99
Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI. ....	99
Risco de exposição associados à locação de imóveis ....	99
Risco Regulatório ....	99
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH ....	100
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos ....	100
Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária ....	100
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo. ....	100
A importância do Gestor. ....	101
Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento. ....	101
Risco de uso de derivativos. ....	101
Riscos relativos à Oferta. ....	101
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta ....	101
Risco de não concretização da Oferta. ....	101
Risco de falha de liquidação pelos Investidores ....	102
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta ....	102
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta ....	102
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta ....	102
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos: ....	103
Informações contidas neste Prospecto Preliminar. ....	103
Riscos relacionados ao COVID - 19 ....	103
Demais riscos. ....	104
<b>6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>105</b>
I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo .....	107
II. Tributação aplicável ao Fundo .....	109
<b>7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA .....</b>	<b>111</b>
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder .....	113
Relacionamento do Administrador com o Gestor .....	113
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor .....	113
Relacionamento do Administrador com o Escriturador .....	113
Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador .....	113
Relacionamento do Gestor com o Escriturador .....	114
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder .....	114
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador .....	114
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor .....	114
<b>ANEXOS .....</b>	<b>115</b>
ANEXO I - Declaração do Administrador .....	117
ANEXO II - Declaração do Coordenador Líder .....	121
ANEXO III - Regulamento do Fundo .....	125
ANEXO IV - Ato do Administrador de Aprovação da Oferta .....	167
ANEXO V - Estudo de Viabilidade .....	181

## DEFINIÇÕES

---

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

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

<b><u>“Administrador”</u></b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> , com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 inscrita no CNPJ/ME sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 8.695, expedido em 20 de março de 2006.
<b><u>“ANBIMA”</u></b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<b><u>“Anúncio de Encerramento”</u></b>	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b><u>“Anúncio de Início”</u></b>	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b><u>“Aplicação Mínima Inicial”</u></b> ou <b><u>“Investimento Mínimo por Investidor”</u></b>	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R\$100,00 (cem reais) por Investidor, já considerado o custo de distribuição primária que será arcado pelo Fundo.
<b><u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u></b>	Indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
<b><u>“Assembleia Geral Extraordinária”</u></b>	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
<b><u>“Assembleia Geral Ordinária”</u></b>	A Assembleia Geral de Cotistas que deverá ser realizada, ordinariamente, até o dia 30 de outubro de cada ano, para deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador.
<b><u>“Ativos”</u></b>	Significam os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez, quando considerados em conjunto.

<b><u>“Ativos Imobiliários”</u></b>	Significam os seguintes ativos: (i) Cotas de FII e (ii) complementarmente: (a) certificados de recebíveis imobiliários (“ <u>CRI</u> ”); (b) letras hipotecárias (“ <u>LH</u> ”); e (c) letras de crédito imobiliário (“ <u>LCI</u> ”), (d) letras imobiliárias garantidas (“ <u>LIG’s</u> ”); (e) outros ativos constantes do Regulamento do Fundo e (f) excepcionalmente, titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos ativos imobiliários descritos com objetivo do Fundo.
<b><u>“Ativos de Liquidez”</u></b>	Significam os títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor e no Regulamento.
<b><u>“Ato do Administrador de Aprovação da Oferta”</u></b>	O Ato do Administrador datado de 1º de setembro de 2020, por meio do qual foi aprovada a 2ª Emissão e a Oferta;
<b><u>“Auditor Independente”</u></b>	<b>PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes</b> , com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Russel 804, Edifício Manchete, Térreo, 6º e 7º CEP 22210-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20;
<b><u>“Aviso ao Mercado”</u></b>	O aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado em [=] de [=] de 2020 nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
<b><u>“B3”</u></b>	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
<b><u>“BACEN”</u></b>	O Banco Central do Brasil.
<b><u>“Capital Máximo Autorizado”</u></b>	O capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo Administrador, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Art. 12 do Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).
<b><u>“Carta Convite”</u></b>	É a carta convite por meio da qual as Instituições Consorciadas irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-los na celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
<b><u>“Carteira”</u></b>	A carteira de investimentos do Fundo.
<b><u>“CMN”</u></b>	Conselho Monetário Nacional.
<b><u>“CNPJ”</u></b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.



<b><u>“Código Civil”</u></b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<b><u>“Código ANBIMA”</u></b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 20 de julho de 2020.
<b><u>“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência”</u></b>	O Comunicado ao Mercado a ser divulgado no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
<b><u>“Contrato de Distribuição”</u></b>	Significa o “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 2ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação do Galapagos Fundo de Fundos - FII Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, a ser celebrado entre Coordenador Líder, o Fundo, representado pelo Administrador e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
<b><u>“Coordenador Líder” ou “Guide Investimentos”</u></b>	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, CEP 014510-011 na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17.
<b><u>“Coordenadores Contratados”</u></b>	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, que aderirem ao pool de distribuição por meio da celebração de um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
<b><u>“Cotas”</u></b>	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo (incluindo as Cotas da Primeira Emissão e as Cotas desta Segunda Emissão).
<b><u>“Cotas da Primeira Emissão”</u></b>	São as cotas objeto da primeira emissão do Fundo.
<b><u>“Cotas do Lote Adicional”</u></b>	São as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional.
<b><u>“Cotistas”</u></b>	Os titulares de Cotas do Fundo.
<b><u>“CRI”</u></b>	São certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<b><u>“Critérios de Restituição de Valores”</u></b>	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.

<b><u>“Custodiante”</u></b>	<b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de custódia qualificada de fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45.
<b><u>“CVM”</u></b>	A Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
<b><u>“Data de Liquidação”</u></b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 56 deste Prospecto, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
<b><u>“Data de Liquidação do Direito de Preferência”</u></b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito do Direito de Preferência, indicada na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 56 deste Prospecto, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
<b><u>“DDA”</u></b>	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
<b><u>“Decreto nº 6.306/07”</u></b>	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
<b><u>“Dia(s) Útil(eis)”</u></b>	Qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no estado ou na cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
<b><u>“Direito de Preferência”</u></b>	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas.
<b><u>“Escriturador”</u></b>	O Administrador, conforme acima qualificado.
<b><u>“Estudo de Viabilidade”</u></b>	É o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo IV deste Prospecto.
<b><u>“Fator de Proporção para Subscrição de Cotas no Direito de Preferência”</u></b>	Significa o fator de proporção para subscrição de Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 7,4599030212, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
<b><u>“FII” ou “Fundo de Investimento Imobiliário”</u></b>	Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e Instrução CVM 472.

<b><u>“Fundo”</u></b>	GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ nº 35.652.154/0001-42.
<b><u>“Formador de Mercado”</u></b>	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
<b><u>“Gestor”</u></b>	<b>GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 32.706.879/0001-88, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 7º andar, conjunto 71, parte, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.441, em 09 de outubro de 2019.
<b><u>“Governo”</u></b>	Governo da República Federativa do Brasil.
<b><u>“Instituições Participantes da Oferta”</u></b>	Em conjunto, o Coordenador Líder, Coordenadores Contratados, o Participante Especial e as Instituições Consorciadas.
<b><u>“Instrução CVM 400”</u></b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
<b><u>“Instrução CVM 472”</u></b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.
<b><u>“Instrução CVM 494”</u></b>	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.
<b><u>“Instrução CVM 516”</u></b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
<b><u>“Instrução CVM 505”</u></b>	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011.
<b><u>“Instrução CVM 539”</u></b>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.
<b><u>“Instrução CVM 555”</u></b>	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014.
<b><u>“Investidores”</u></b>	Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.

<b><u>“Investidores Institucionais”</u></b>	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, assim como investidores não residentes ou pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais), que equivale a, pelo menos, 10.001 (dez mil e uma) Cotas, por meio de ordem de investimento direcionada ao Coordenador Líder, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
<b><u>“Investidores Não Institucionais”</u></b>	Pessoas físicas ou jurídicas, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observados o Investimento Mínimo por Investidor e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Cotas.
<b><u>“Investimentos Temporários”</u></b>	Significa, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das cotas, durante o processo de distribuição, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
<b><u>“IOF/Câmbio”</u></b>	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<b><u>“IOF/Títulos”</u></b>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b><u>“IR”</u></b>	Imposto de Renda.
<b><u>“Instituições Consorciadas”</u></b>	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Segunda Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Intituições Consorciadas, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
<b><u>“Lei nº 6.385/76”</u></b>	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
<b><u>“Lei nº 6.404/76”</u></b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b><u>“Lei nº 8.668/93”</u></b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
<b><u>“Lei nº 9.779/99”</u></b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

<b><u>“Lote Adicional”</u></b>	São as Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais), correspondente a 120.000(cento e vinte mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
<b><u>“Montante Inicial da Oferta”</u></b>	Montante inicial de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), correspondente a, inicialmente, 600.000 (seiscentas mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
<b><u>“Montante Mínimo da Oferta”</u></b>	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), correspondente a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas.
<b><u>“Cotas”</u></b>	Inicialmente, 600.000 (seiscentas mil) cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
<b><u>“Oferta”</u></b>	Oferta pública de distribuição de Cotas da Segunda Emissão do Fundo.
<b><u>“Oferta Institucional”</u></b>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
<b><u>“Oferta Não Institucional”</u></b>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<b><u>“Participante Especial”</u></b>	[=]
<b><u>“Patrimônio Líquido”</u></b>	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b><u>“Pedido de Reserva”</u></b>	Significa cada formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor. Adicionalmente, nos termos da Deliberação CVM 860, o Pedido de Reserva (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contem termo de obtenção de cópia deste Prospecto.
<b><u>“Período de Distribuição”</u></b>	Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

**“Período de Direito de Preferência”**

O período compreendido entre os dias 17 de novembro de 2020 (inclusive) e 30 de novembro de 2020 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção “Características da Oferta”, na página 38 deste Prospecto.

**“Período de Reserva”**

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 03 de novembro de 2020 (inclusive) e 02 de dezembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 56 deste Prospecto.

**“Pessoas Ligadas”**

Para fins da Oferta, serão pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**“Pessoas Vinculadas”**

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. **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, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 102 DESTE PROSPECTO.**

**“Plano de Distribuição”**

O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta - Plano de Distribuição”, na página 44 deste Prospecto.

**“Potencial Aquisição de Ativos Imobiliários em Conflito de Interesses”**

Em 27 de agosto de 2020, por meio de quórum representando 75,27% (setenta e cinco inteiros e vinte e sete centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, foi aprovada a aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como à subscrição no mercado primário, de Cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou pessoas ligadas ao Gestor, e/ou Cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou pessoas ligadas ao Administrador.

A Potencial Aquisição de Ativos Imobiliários em Conflito de Interesses depende de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Instrução CVM 472. Portanto, em virtude da realização da presente Oferta e como forma de viabilizar eventual aquisição de Ativos Imobiliários em potencial situação de conflito de interesses após o encerramento desta Segunda Emissão, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a aprovação da ratificação da possibilidade de aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como à subscrição no mercado primário, de Cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou pessoas ligadas ao Gestor, e/ou Cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou pessoas ligadas ao Administrador, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da Segunda Emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada

**“Preço de Emissão”**

O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$100,00 (cem reais), já considerado o custo de distribuição primária que será arcado pelo Fundo.

**“Procedimento de Alocação”**

É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

<b><u>“Prospecto Definitivo”</u></b>	O Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão de Cotas do GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
<b><u>“Prospecto Preliminar”</u></b>	Este Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão de Cotas do GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
<b><u>“Prospecto”</u></b>	Indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
<b><u>“Público Alvo da Oferta”</u></b>	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
<b><u>“Regulamento”</u></b>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada em 02 de junho de 2020 por meio do “ <i>Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</i> ”.
<b><u>“Reserva de Contingência”</u></b>	Tem o significado atribuído na página 69 deste Prospecto.
<b><u>“Segunda Emissão”</u></b>	A 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.
<b><u>“Taxa de Administração”</u></b>	Tem o significado atribuído na página 67 deste Prospecto.
<b><u>“Taxa de Gestão”</u></b>	Tem o significado atribuído na página 68 deste Prospecto.
<b><u>“Taxa de Performance”</u></b>	Tem o significado atribuído na página 68 deste Prospecto.
<b><u>“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”</u></b>	Significa o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição para Coordenadores Contratados, Participante Especial e Instituições Consorciadas.



## 1. SUMÁRIO DA OFERTA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DA OFERTA

*O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 81 a 104 deste Prospecto. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.*

<b>Fundo</b>	GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
<b>Administrador</b>	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
<b>Gestor</b>	Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.
<b>Coordenador Líder</b>	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores.
<b>Autorização</b>	Os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta, foram aprovados por meio do Ato do Administrador de Aprovação da Oferta.
<b>Número da Emissão</b>	2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	Inicialmente, R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
<b>Quantidade total de Cotas da Oferta</b>	600.000 (seiscentas mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 40 deste Prospecto.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), correspondente a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas.
<b>Direito de Preferência</b>	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, conforme Fator de Proporção para Subscrição de Cotas
<b>Fator de Proporção para Subscrição de Cotas</b>	Equivalente a 7,4599030212, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
<b>Ambiente da Oferta</b>	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.

<b>Destinação dos recursos</b>	<p>Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais serão destinados à aplicação pelo Fundo nos Ativos Imobiliários, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observado o previsto na Seção “Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 43 deste Prospecto.</p>
<b>Características, vantagens e restrições das Cotas</b>	<p>As Cotas do Fundo, conforme disposto no Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) 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.</p> <p>Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.</p> <p>Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.</p> <p>De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.</p>
<b>Preço de Emissão por Cota</b>	R\$100,00 (cem reais) por Cota, já considerado o custo de distribuição primária que será arcado pelo Fundo.
<b>Número de séries</b>	Série única.
<b>Regime de distribuição das Cotas</b>	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

<b>Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez</b>	<p>Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.</p>
<b>Distribuição Parcial</b>	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.</p> <p>Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, a serem definidas a exclusivo critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; 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 objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.</p> <p>Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.</p> <p>No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>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, os valores depositados serão devolvidos aos Investidores, 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, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p><b>OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTA PROPOSTA, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA” NA PÁGINA 101 DESTA PROPOSTA.</b></p>

## **Forma de Subscrição e Integralização**

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, pelo Preço de Emissão, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção “Termos e Condições da Oferta” na página 33 e seguintes deste Prospecto.

## **Lote Adicional**

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício 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 também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação das demais Instituições Participantes da Oferta. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

## **Procedimento de Alocação**

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das 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, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 102 DESTES PROSPECTOS.**

<b>Período de Distribuição</b>	O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>Plano de Distribuição</b>	O Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso a exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. <b>Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Plano de Distribuição", na página 44 deste Prospecto.</b>
<b>Reservas</b>	Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever.
<b>Pedido de Reserva</b>	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor. Adicionalmente, nos termos da Deliberação CVM 860, o Pedido de Reserva (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.
<b>Período de Reserva</b>	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 03 de novembro de 2020 (inclusive) e 02 de dezembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta", na página 56 deste Prospecto.

<b>Investidores Não Institucionais</b>	<p>Pessoas físicas ou jurídicas, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observados o Investimento Mínimo por Investidor e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Cotas.</p>
<b>Oferta Não Institucional</b>	<p>Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, diretamente ou pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>No mínimo, 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 80% (oitenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.</p> <p>Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 47 e seguintes deste Prospecto Preliminar.</p>
<b>Pessoas Vinculadas</b>	<p>Significam os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.</p>



## **Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio linear por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

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

## **Investidores Institucionais**

Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, assim como investidores não residentes ou pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.100,00 (um milhão e cem reais), que equivale a, pelo menos, 10.001 (dez mil e uma) Cotas, por meio de ordem de investimento direcionada ao Coordenador

## **Oferta Institucional**

Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio das Instituições Participantes da Oferta, junto ao Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. **Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional" na página 49 deste Prospecto.**

## **Critério de Colocação da Oferta Institucional**

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas

## **Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

**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, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 102 DESTES PROSPECTO.**

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

<b>Taxa de ingresso e taxa de saída</b>	Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.
<b>Escriturador</b>	Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.
<b>Registro da Oferta</b>	O Administrador, conforme acima qualificado. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 1º de setembro de 2020.
<b>Negociação e Custódia das Cotas na B3</b>	As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.  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, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.
<b>Alocação e Liquidação da Oferta</b>	O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3  As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.  Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.  A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

**Alteração das Circunstâncias,  
Revogação ou Modificação,  
Suspensão ou Cancelamento  
da Oferta**

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

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

**Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Cotas ver seção “Alocação e Liquidação da Oferta” na página 51 deste Prospecto.**

Havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta que seja formulado pelo Coordenador Líder. Adicionalmente, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia de condição da Oferta estabelecida previamente, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o pleito de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da oferta, de que o manifestante está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação da Oferta, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida sua manutenção em caso de silêncio.

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

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

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação

<b>Público Alvo da Oferta</b>	<p>A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p>
<b>Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor</b>	<p>1 (uma) Cota, totalizando a importância de R\$100,00 (cem reais) por Investidor.</p>
<b>Inadequação de investimento</b>	<p>O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem o resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 81 a 104 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. <b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.</b></p>
<b>Fatores de risco</b>	<p><b>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 81 A 104 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.</b></p>
<b>Informações adicionais</b>	<p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta - Outras Informações”, na página 58 deste Prospecto.</p>

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

<b>Administrador</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ At.: Rodrigo Ferrari Telefone: 11 3383-2513 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com / OL- Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com
<b>Coordenador Líder</b>	<b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</b> Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar CEP 01451-011, São Paulo, SP At.: Luis Gustavo Pereira Telefone: (11) 3576-6970 E-mail: lpereira@guide.com.br/ mercadodecapitais@guide.com.br Website: <a href="https://www.guide.com.br">https://www.guide.com.br</a>
<b>Custodiante</b>	<b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte) CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ At.: Carolina Cury Telefone: (11) 3383-2513 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Website: <a href="https://www.btgpactual.com/">https://www.btgpactual.com/</a>
<b>Gestor</b>	<b>GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.,</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 7º andar, conjunto 71, parte, Jardim Paulistano, CEP 01452-001 - São Paulo -SP At.: Felipe Solzki Telefone: (11) 3777-2088 E-mail: Felipe.Solzki@glpgcapital.com Website: <a href="http://www.glpgcapital.com">http://www.glpgcapital.com</a>
<b>Escriturador</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 - Rio de Janeiro, RJ At.: Lorena Saporì Telefone: 11 3383-2826 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Website: <a href="https://www.btgpactual.com/">https://www.btgpactual.com/</a>

**Assessores Legais**

**FREITAS LEITE ADVOGADOS**

Rua Elvira Ferraz, 250, 11º andar CEP: 04552-040, São Paulo, SP  
At.: Fernanda Amaral/ Tatiana Altemari Telefone: (11) 3728-8100  
E-mail: [famaral@freitasleite.com.br](mailto:famaral@freitasleite.com.br)  
[taltemari@freitasleite.com.br](mailto:taltemari@freitasleite.com.br)  
Website: [www.freitasleite.com.br](http://www.freitasleite.com.br)

**Auditor Independente  
do Fundo**

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**

Endereço: Rua do Russel 804, Edifício Manchete, Térreo, 6º e 7º  
CEP: 22210-907- Rio de Janeiro - RJ At.: Sr. Guilherme Naves Valle  
Telefone: 21 3232-6112  
E-mail: [marcos.paulo@pwc.com](mailto:marcos.paulo@pwc.com)  
Website: [www.pwc.com.br](http://www.pwc.com.br)

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

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

#### Posição Patrimonial antes da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas, sem considerar o desdobramento de Cotas deliberado na Assembleia de Aprovação da Oferta, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (30.08.2020)	Patrimônio Líquido do Fundo (30.08.2020) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (30.08.2020) (R\$)
80.430	7.828.554,66	97,33376427

#### Posição Patrimonial após a Oferta

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

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)
1	250.000	330.430	31.893.554,64	96,52
2	600.000	680.430	65.584.554,64	96,39
3	720.000	800.430	77.135.754,64	96,37

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em Agosto de 2020, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a Captação Mínima da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em agosto de 2020, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS”

#### Histórico das Negociações

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

### Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos<sup>1</sup>

#### Valor de negociação por cota (em Reais)

Data	Mín	Máx	Méd
2020	100,50	102,00	101,40
2019	n/a	n/a	n/a
2018	n/a	n/a	n/a
2017	n/a	n/a	n/a
2016	n/a	n/a	n/a

<sup>1</sup> Até Agosto/20

### Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos<sup>1</sup>

#### Valor de negociação por cota (em Reais)

Data	Mín	Máx	Méd
2º Tri 2020	100,50	102,00	101,40
1º Tri 2020	n/a	n/a	n/a
4º Tri 2019	n/a	n/a	n/a
3º Tri 2019	n/a	n/a	n/a
2º Tri 2019	n/a	n/a	n/a
1º Tri 2019	n/a	n/a	n/a
4º Tri 2018	n/a	n/a	n/a
3º Tri 2018	n/a	n/a	n/a
2º Tri 2018	n/a	n/a	n/a

<sup>1</sup> Até Agosto/20

### Cotações Mensais - Últimos Seis Meses<sup>1</sup>

#### Valor de negociação por cota (em Reais)

Data	Mín	Máx	Méd
Ago-20	102,00	102,00	102,00
Jul-20	100,50	102,00	101,33
Jun-20	n/a	n/a	n/a
Mai-20	n/a	n/a	n/a
Abr-20	n/a	n/a	n/a
Mar-20	n/a	n/a	n/a

<sup>1</sup> Até Agosto/20

- (1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.
- (2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.
- (3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

## Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

### Principais Características das Cotas da Primeira Emissão

A emissão das Cotas da Primeira Emissão foi aprovada através do “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - BRICK 17”, celebrado pelo Administrador em 08 de abril de 2020. A emissão das Cotas da Primeira Emissão foi realizada por meio de oferta pública com esforços restritos, por meio da qual foram ofertadas 500.000 (quinhentas mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, tendo sido subscritas e integralizadas 80.430 (oitenta mil, quatrocentas e trinta) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 8.043.000,00 (oito milhões e quarenta e três mil reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Atualmente integram o patrimônio do Fundo os seguintes Ativos (Carteira com data base em Agosto/20):

Ativo	Emissor	Código	Segmento	Indexador	Cupom	Vencido.	Qtd.	Valor (R\$)	% PL
CSHG GR Louveira	n/a	GRLV11	Logístico	n/a	n/a	n/a	5.579	738.101,70	9,43%
Kinea High Yield CRI	n/a	KNHY11	Papel (CRI)	n/a	n/a	n/a	6.444	801.612,90	10,24%
Rio Bravo Renda Educacional	n/a	RBED11	Educacional	n/a	n/a	n/a	6.218	956.533,73	12,22%
CSHG Renda Urbana	n/a	HGRU11	Híbrido	n/a	n/a	n/a	7.153	933.466,50	11,92%
Bresco Logística	n/a	BRCO11	Logístico	n/a	n/a	n/a	3.649	456.125,00	5,83%
XP Crédito Imobiliário	n/a	XPCI11	Papel (CRI)	n/a	n/a	n/a	14.966	1.302.042,00	16,63%
VBI CRI	n/a	CVBI11	Papel (CRI)	n/a	n/a	n/a	2.337	182.488,40	2,33%
Kinea Índice de Preços	n/a	KNIP11	Papel (CRI)	n/a	n/a	n/a	8.402	936.823,00	11,97%
XP Log	n/a	XPLG11	Logístico	n/a	n/a	n/a	3.913	496.246,66	6,34%
Pátria Logística	n/a	PATL11	Logístico	n/a	n/a	n/a	33	3.300,00	0,04%
BTG Pactual Corporate Office	n/a	BRCR11	Escritórios	n/a	n/a	n/a	3.416	297.465,28	3,80%
VBI Prime Properties	n/a	PVBI11	Escritórios	n/a	n/a	n/a	34	3.342,20	0,04%
<b>TOTAL</b>								<b>7.107.547,37</b>	

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em Agosto de 2020, o Fundo possui 3,84% (três por cento e oitenta e quatro centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Nos termos da Consulta Formal realizada em 27 de julho de 2020 pelo Administrador, de acordo com o Art. 41 do Regulamento do Fundo, os Cotistas foram consultados acerca da autorização para a aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como à subscrição no mercado primário, de Cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou pessoas ligadas ao Gestor, e/ou Cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou pessoas ligadas ao Administrador, desde que, no mercado secundário, a transação seja realizada em bolsa de valores, a valor de mercado, e, no mercado primário, nos termos previstos nos instrumentos da oferta do respectivo fundo, sendo que tais operações (i) caracterizam situações nas quais o Administrador e/ou Gestor e suas Pessoas Ligadas, encontram-se em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472; e (ii) poderão representar até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Em 27 de agosto de 2020 foi apurado pelo Administrador a aprovação, por meio de quórum representando 75,27% (setenta e cinco inteiros e vinte e sete centesimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, a aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como à subscrição no mercado primário, de Cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou pessoas ligadas ao Gestor, e/ou Cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou pessoas ligadas ao Administrador.

## **Características da Oferta**

### *A Oferta*

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

### *Principais Características das Cotas da Primeira Emissão*

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 17*”, celebrado pelo Administrador em 1º de novembro de 2019, o qual foi registrado junto ao 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1028902 , em 04 de novembro de 2019.

Em 31 de março de 2020, nos termos do Ato do Administrador de Aprovação da Oferta foram aprovados os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta.

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

O Coordenador Líder, em conjunto com as demais Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 600.000 (seiscentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$60.00.000,00 (sessenta milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

### *Direito de Preferência*

É assegurado aos atuais Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, equivalente a 7,4599030212.

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



Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, divulgado no seguinte website <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, observados os termos e condições descritos no Seção “Distribuição Parcial”, na página 40 e seguintes deste Prospecto.

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

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

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

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

#### *Lote Adicional*

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

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício 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 também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação das demais Instituições Participantes da Oferta. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

#### *Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada*

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

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, a serem definidas a exclusivo critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; 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 objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, 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, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos Relativos à Oferta - Risco de não concretização da Oferta”, na página 101 deste Prospecto.

#### *Regime de distribuição das Cotas*

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

#### *Preço de Emissão*

O Preço de Emissão no valor de R\$100,00 (cem reais) foi aprovado pelo Ato do Administrador de Aprovação da Oferta, datado de 1º de setembro de 2020, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

#### *Forma de subscrição e integralização*

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

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

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

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R\$100,00 (cem reais) por Investidor, já considerado o custo de distribuição primária que será arcado pelo Fundo.

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

#### *Características, vantagens e restrições das Cotas*

As Cotas do Fundo, conforme previsto no Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares,

desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

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

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

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

#### *Público Alvo da Oferta*

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, transcrito acima nas "Definições" página 5 deste Prospecto.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

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

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 às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

O Público Alvo da Oferta são Investidores da Oferta. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 81 a 104 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Segunda Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

### *Destinação dos recursos*

Os recursos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados para a aplicação dos Ativos Imobiliários, de acordo com o previsto no Regulamento e transcrito acima nas “Definições” página 5 deste Prospecto, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a política de investimento do Fundo, prevista no Regulamento.

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

### *Potencial Aquisição de Ativos Imobiliários em Conflito de Interesses*

Em 27 de agosto de 2020, por meio de quórum representando 75,27% (setenta e cinco inteiros e vinte e sete centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, foi aprovada a aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como à subscrição no mercado primário, de Cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou pessoas ligadas ao Gestor, e/ou Cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou pessoas ligadas ao Administrador (“Potencial Aquisição de Ativos Imobiliários em Conflito de Interesses”).

A Potencial Aquisição de Ativos Imobiliários em Conflito de Interesses depende de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Instrução CVM 472. Portanto, em virtude da realização da presente Oferta e como forma de viabilizar eventual aquisição de Ativos Imobiliários em potencial situação de conflito de interesses após o encerramento desta Segunda Emissão, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a aprovação da ratificação da possibilidade de aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como à subscrição no mercado primário, de Cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou pessoas ligadas ao Gestor, e/ou Cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou pessoas ligadas ao Administrador, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da Segunda Emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE NESSA ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES EM SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em Agosto de 2020, o Fundo possui 3,84% (três por cento e oitenta e quatro centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 88 DESTE PROSPECTO.

### *Pedidos de Reserva*

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

Adicionalmente, nos termos da Deliberação CVM 860, o Pedido de Reserva (i) conterà as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contem termo de obtenção de cópia deste Prospecto

### *Período de Distribuição*

Sem prejuízo do Período de Reserva e Período de Direito de Preferência, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

### *Procedimento de Alocação*

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das 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, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 102 DESTES PROSPECTOS PRELIMINAR.

### *Registro da Oferta*

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

### *Plano de Distribuição*

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao

disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

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

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM n.º 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial **Considerando que o Período de Reserva estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Reserva ou as intenções de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial;**
- (v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional", na página 47 deste Prospecto;
- (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional", na página 49 deste Prospecto;
- (vii) no mínimo, 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 80% (oitenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas;
- (viii) até data de realização do Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;

- (ix) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (xi) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica a Aplicação Mínima Inicial;
- (xii) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente subsequente ao encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas a serem distribuídas na Oferta. **Considerando que o Período de Reserva estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Reserva ou as intenções de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial;**
- (xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, firmados diretamente ou pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, conforme o caso, alocados, deverão assinar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento e Pedidos de Reserva, a critério do Administrador, em conjunto com o Coordenador Líder. **Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimentos, da composição da carteira e da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas ao Administrador e ao Gestor, conforme o caso, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Instrução CVM 539, conforme o caso; e**
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

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

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Não será contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas objeto da Oferta no mercado secundário.



### *Oferta Não Institucional*

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

ou mais Pedido(s) de Reserva, diretamente ou pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 480.000 (quatrocentas e oitenta mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 80% (oitenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 102 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 40 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio linear previsto na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 48 deste Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;

- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 52 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 48 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta - Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 52 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 81 A 104 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À SEGUNDA EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

#### *Critério de colocação da Oferta Não Institucional*

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio linear por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo

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

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

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

#### *Oferta Institucional*

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento a uma única Instituição Participante da Oferta e esta deverá informar o Coordenador Líder em até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com

excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 102 DESTE PROSPECTO;**

- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 40 deste Prospecto Preliminar;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (v) até a data do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder informará as Instituições Participantes da Oferta para que estas informem os respectivos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Considerando que o Período de Reserva estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Reserva ou as intenções de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta - Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 52 deste Prospecto Preliminar.

#### *Critério de colocação da Oferta Institucional*

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da Oferta Não Institucional, as Instituições Participantes da Oferta darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

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

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, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **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, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 102 DESTE PROSPECTO.**

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir Cotas.

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

### *Alocação e liquidação da Oferta*

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

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

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

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

#### *Formador de Mercado*

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

#### *Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta*

Havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta que seja formulado pelo Coordenador Líder. Adicionalmente, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia de condição da Oferta estabelecida previamente, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o pleito de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da oferta, de que o manifestante está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação da Oferta, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida sua manutenção em caso de silêncio.

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

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

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

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

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, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

### *Inadequação de investimento*

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 81 a 104 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

### **Contrato de Distribuição**

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” deste Prospecto Preliminar, na página 58 deste Prospecto.

### *Regime de distribuição das Novas Cotas*

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

### *Comissionamento do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta*

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, o qual será dividido da seguinte forma:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas; e
- (ii) Comissão de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de remuneração de distribuição, o valor correspondente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas (“Comissão de Distribuição”).



O comissionamento das demais Instituições Participantes da Oferta será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissão de Distribuição e/ou Comissão de Coordenação e Estruturação, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

Para mais informações sobre o comissionamento do Coordenador Líder e das Instituições Participantes da Oferta, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 58 deste Prospecto.

#### *Data de Liquidação*

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 08 de dezembro de 2020 ("Data de Liquidação").

#### *Instituições Participantes da Oferta*

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outros Coordenadores Contratados ("Coordenadores Contratados") e outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas ("Participante Especial"). Também poderão ser convidadas 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 por meio de adesão via Carta Convite ("Instituições Consorciadas"), as Instituições Consorciadas poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Instituições Consorciadas, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com o Coordenador Líder, Coordenadores Contratados e Participantes Especiais, "Instituições Participantes da Oferta").

A quantidade de Cotas a ser alocada às Instituições Participantes da Oferta será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

As Instituições Participantes da Oferta estão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, nos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e ordem de investimento que tenha recebido. A Instituição Participante da Oferta deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, a Instituição Participante da Oferta em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição sob a coordenação do Coordenador Líder. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Cotas, os valores já depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Novas Cotas, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada. A Instituição Participante da Oferta que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva e/ou ordem de investimento cancelados por força do descredenciamento da Instituição Participante da Oferta.

## Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	01/09/2020
2	Recebimento de Exigências da CVM Relativas à Oferta	30/09/2020
3	Protocolo de Requerimento com o Cumprimento das Exigências da CVM Relativas à Oferta	06/10/2020
4	Recebimento de Exigências de Vícios Sanáveis da CVM	21/10/2020
5	Protocolo de Requerimento com o Cumprimento das Exigências de Vícios Sanáveis da CVM	23/10/2020
6	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	26/10/2020
7	Início do Período de Reserva e apresentações a potenciais Investidores	03/11/2020
8	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	09/11/2020
9	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	16/11/2020
10	Data de Início para exercício e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	17/11/2020
11	Data de Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	25/11/2020
12	Data de Encerramento para o exercício do Direito de Preferência na B3 Data de Encerramento da negociação no Escriturador	27/11/2020
13	Data de Encerramento para o exercício do Direito de Preferência no Escriturador	30/11/2020
14	Data de Liquidação do Direito de Preferência	01/12/2020
15	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Encerramento do recebimento dos Pedidos de Reserva	02/12/2020
16	Encerramento do Período de Alocação	03/12/2020
17	Data de Liquidação da Oferta	08/12/2020
18	Data Máxima para encerramento do prazo da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	Até 15/12/2020

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

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", página 52 deste Prospecto.

O Aviso ao Mercado foi divulgado em [=] de [=] de 2020 e o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, das demais Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo:

(i) **Administrador:** <https://www.btgpactual.com> (neste website, clicar em “Asset Management”, em seguida clicar em “Administração Fiduciária”, no campo “Fundos de Investimentos com Instruções CVM Específicas”, acessar a barra “Pesquisar” e procurar por “FII GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS” e então, localizar o documento);

(ii) **Coordenador Líder:** <https://www.guide.com.br> Para acessar o Prospecto, neste website, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ” e clicar em “+”, localizar “Links Oficiais” e clicar em “Prospecto”. Para acessar o Aviso ao Mercado, neste website, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ”;

(iii) **Gestor:** <https://www.glpqcapital.com> (neste website clicar em “Fundos”, em seguida clicar em “FII GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS”, em seguida clicar em “Saiba Mais” e então, localizar o documento”);

(iv) **CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “ GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

(v) **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “Ofertas públicas” e selecionar “Saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

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

## Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos	R\$	%	R\$/Cota	% em relação à cota
Comissão de Estruturação	R\$150.000,00	0,25%	R\$0,25	0,25%
Comissão de Distribuição	R\$1.500.000,00	2,50%	R\$2,50	2,50%
Taxa de Análise de Oferta Pública e Liquidação B3	R\$69.388,14	0,1156%	R\$0,12	0,1156%
Taxa de fiscalização da CVM	R\$180.000,00	0,3%	R\$0,30	0,3%
Taxa ANBIMA	R\$2.400,00	0,004%	R\$0,00	0,004%
Assessores legais	R\$83.070,08	0,1385%	R\$0,13	0,1385%
Despesas de marketing, Roadshow e publicações	R\$82.900,00	0,1382%	R\$0,14	0,1382%
Tributos <sup>2</sup>	R\$176.231,32	0,2937%	R\$0,29	0,2937%
TOTAL <sup>3</sup>	R\$2.243.989,54	3,74%	R\$3,74	3,74%

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

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Em caso de exercício da Opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

(3) O montante devido às demais Instituições Participantes da Oferta pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados às respectivas Instituições Participantes da Oferta. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e das Instituições Participantes da Oferta, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta

- Contrato de Distribuição - Comissionamento do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta", na página 54 deste Prospecto.

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

Preço de Emissão (R\$)	Custo por Cota (R\$)	Custo de Distribuição Primária	% em relação ao valor unitário da Cota	Valor Líquido por Cota (R\$) <sup>(1)</sup>
100,00	3,74	3,74	3,74	96,26

<sup>1</sup>O preço a ser pago pelas Cotas inclui os custos de distribuição primária que serão arcados pelo Fundo.

### Outras informações

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

#### Administrador:

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

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

At.: Rodrigo Ferrari Tel.: +55 (11) 3383-2513

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

PSF@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, procurar por "Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros", em seguida pesquisar por "Galapagos Fundo de Fundos FIL" e então, localizar o documento;

Coordenador Líder:

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

Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar CEP 01014-910, São Paulo, SP

At.: Luis Gustavo Pereira Telefone: (11) 3576-6970

E-mail: lpereira@guide.com.br/ mercadodecapitais@guide.com.br

Website: <https://www.guide.com.br> Para acessar o Prospecto, neste website, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e clicar em “+”, localizar “Links Oficiais” e clicar em “Prospecto Preliminar”. Para acessar o Aviso ao Mercado, neste website, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “Galapagos Fundo de Fundos - FII Fundo de Investimento Imobiliário”

Gestor:

**GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, 7º andar CEP 01452-001, São Paulo, SP

At.: Felipe Solzki Telefone: (11) 3777 2088

E-mail: felipe.solzki@glpgcapital.com Website: <http://www.glpgcapital.com.br>

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111  
andares

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro, RJ

Tel.: (21) 3554-8686

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 - São Paulo, SP

Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário” e clicar em “GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”);

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 2565-5000

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

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “Ofertas públicas” e selecionar “Saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

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

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos I e II.

**Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo**

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**4. GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

### Base Legal

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

### Duração

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

### Público Alvo

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

### Objetivo

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”) e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os “Ativos Imobiliários”), observado o disposto no Art. 35, inciso XII, da Instrução CVM 472:

- I. certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”);
- II. letras hipotecárias (“LH”);
- III. letras de crédito imobiliário (“LCI”);
- IV. letras imobiliárias garantidas (“LIG”);
- V. Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472; e
- VI. excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no Regulamento, o Fundo poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis (“Bens Imóveis”), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

Após 1 (um) ano contado da data da primeira integralização de cotas do Fundo, o Fundo deverá manter, ao final de cada dia útil, mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido aplicado em Cotas de FII.

Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

O Fundo deverá observar os de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento.

### Política de investimentos

O Fundo tem por política básica proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

Competirá à Administradora, considerando a análise, avaliação e recomendação realizadas pelo Gestor, proceder à aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento e na Política de Investimentos do Fundo.

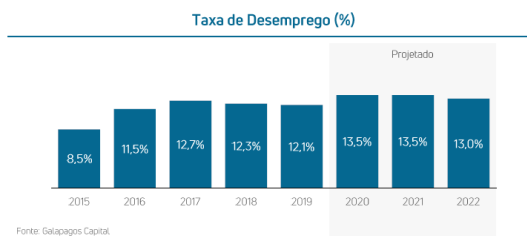
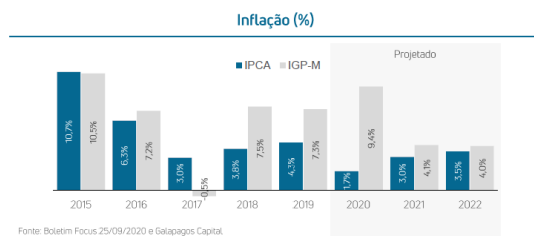
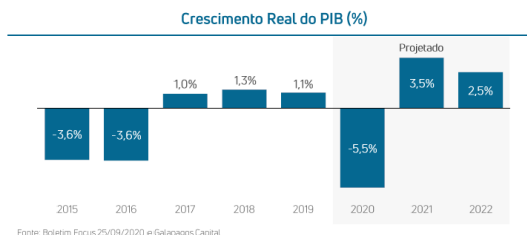
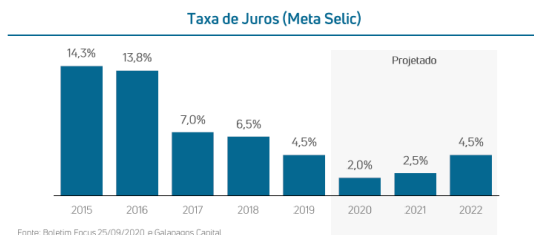
### Demonstrações Financeiras

O Fundo foi constituído em 04 de novembro de 2019 e teve sua Primeira Emissão encerrada em 13 de julho de 2020, não tendo divulgado, até o momento, quaisquer demonstrações financeiras. Quando publicadas as demonstrações financeiras e suas posteriores atualizações, estas serão divulgadas em <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

### Contexto Macroeconômico e Mercado Imobiliário



## Cenário Macroeconômico



## Mercado Imobiliário Brasileiro

Setor	Tendência Curto Prazo	Tendência Longo Prazo
Escritórios	<b>NEUTRA</b> Impacto da crise do coronavírus pode impactar decisões de expansão e aumentar, de forma pontual, a vacância em determinadas regiões.	<b>POSITIVA</b> O baixo volume de entregas previstas para os próximos anos e o preço dos aluguéis defasados podem dar um novo impulso ao setor
Logística	<b>POSITIVA</b> Crescimento do e-commerce, impulsionado pela quarentena, já vem causando impacto positivo no setor	<b>POSITIVA</b> País ainda é carente de áreas de armazenagem gerando perspectiva de crescimento para o setor
Crédito Imobiliário	<b>POSITIVA</b> A redução da taxa básica de juros vem fomentando o crescimento do setor	<b>POSITIVA</b> Crédito imobiliário em % do PIB do país é extremamente baixo em comparação com outros países
Shoppings	<b>NEGATIVA</b> Já é possível observar os efeitos da pandemia na performance do setor	<b>NEUTRA</b> Cenário pós pandemia ainda é incerto, processo de recuperação deve ser lento para o setor
Hotelaria	<b>NEGATIVA</b> Setor mais afetado pela crise no curto prazo, com longo período de ocupação baixa	<b>NEUTRA</b> Cenário pós pandemia também é incerto e o crescimento de ferramentas de reuniões online pode afetar o setor no longo prazo
Agências Bancárias	<b>NEGATIVA</b> Tendência de digitalização dos serviços bancários já está sendo observada	<b>NEGATIVA</b> Localização e qualidade dos imóveis, na maioria dos casos, torna incerta sua utilização
Residencial	<b>POSITIVA</b> Após crise enfrentada nos últimos anos, o setor já vem apresentando fortes sinais de melhora	<b>POSITIVA</b> Déficit habitacional do país tende a fundamentar crescimento do setor

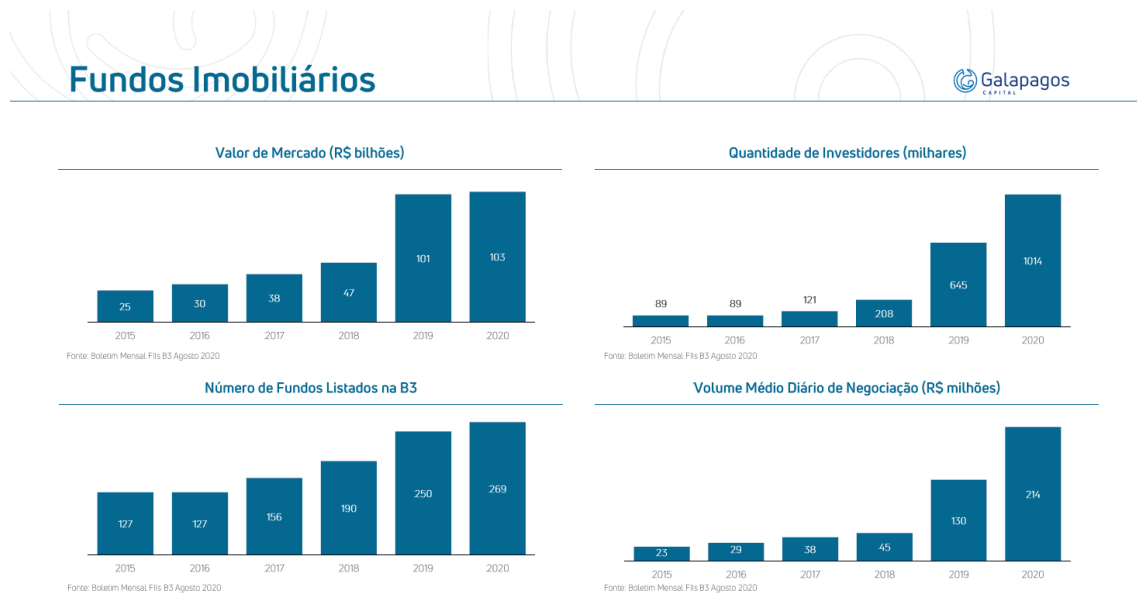
## Mercado Imobiliário Brasileiro



- **Shoppings:** Pandemia trouxe cenário de grande incerteza e perspectiva de recuperação lenta para o setor
- **Escritórios RJ:** Redução lenta do nível de vacância e perspectiva de continuar com baixo volume de entregas no curto e médio prazo
- **Logística RJ:** Vacância está nos menores níveis dos últimos anos, principalmente por um longo período sem novas entregas
- **Escritórios SP:** Apesar da redução na velocidade de recuperação e possíveis aumentos pontuais em vacância, tendência é de recuperação
- **Logística SP:** Vacância nos menores níveis dos últimos anos, com aumento no preço dos aluguéis nas melhores regiões

## Fundos Imobiliários

O mercado de Fundos Imobiliários brasileiro passou por um período de forte expansão nos últimos anos, com grande crescimento nos números de Fundos listados, no valor de mercado desses fundos, além de grande expansão na liquidez das cotas, com o volume médio diário de negociação de cotas batendo recordes de volume nos últimos anos. No entanto, a marca mais expressiva dessa expansão é o crescimento no número de investidores, atingindo a marca de 1 milhão no mês de agosto de 2020.

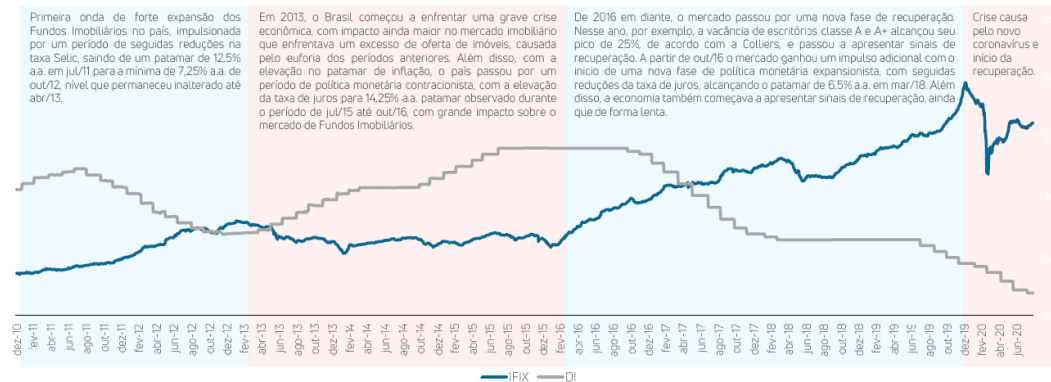


Uma das formas de contar a história dos Fundos Imobiliários no Brasil, na visão do Gestor, é por meio da comparação com o nível da taxa de juros básica da economia, que influencia diretamente na tomada de decisão de investidores que buscam uma diversificação maior dos seus investimentos em um cenário de taxas de juros mais baixas, como o atual, onde os Fundos Imobiliários se apresentam como uma alternativa para essa diversificação.

Nesse contexto, com níveis historicamente baixos, o Gestor acredita que o mercado de Fundos Imobiliários continuará oferecendo oportunidades de investimento atrativas, de acordo com uma análise fundamentalista de risco e retorno, comparando com as demais classes de ativos.



A taxa de juros tem forte influência sobre o mercado imobiliário. O nível atual do DI e a expectativa de manutenção da taxa em patamares historicamente baixos abre espaço para valorização dos FII's



Fonte: B3, Banco Central do Brasil e análise de Galapagos Capital

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

### Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a soma dos seguintes montantes: (a) 1% (um por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), nos primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo, contados da data da primeira integralização de cotas da Primeira Emissão, e de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês do Fundo, contado da data da primeira integralização de cotas da Primeira Emissão, atualizados anualmente segundo a variação do IGP-M; e (b) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sujeito, contudo a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), contado da data de início de funcionamento do Fundo e a ser corrigido anualmente pela variação IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo.

### Outras Taxas

Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor faz jus a uma taxa de performance, na forma do Artigo 32 do Regulamento, a qual é provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês semestre subsequente, diretamente pelo FUNDO ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

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

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Referência** = Variação do DI-Over, calculado e divulgado pela B3 no período de apuração. Esta referência não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
- **PL Base** = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do FUNDO utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL \text{ Contábil}_{m-1}) + (Distribuições \text{ Atualizadas}_{m-1})]$$

Onde:

$$Distribuições \text{ Atualizadas } m-1 = \frac{\sum_{i=m}^n \text{Rendimento } m-1 * (1 + \text{Índice de Correção } \text{mês } n)}{(1 + \text{índice de correção } \text{mês } i)}$$

Onde:

- **PL Contábil m-1** = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance);
- **Rendimento m-1** = rendimentos a distribuir de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance). Caso não tenha atingido performance, adiciona-se o montante distribuído nos semestres anteriores.
- **i** = Mês de referência
- **n** = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

## **Política de distribuição de resultados**

O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 14º (décimo quarto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 14 (quatorze) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do GESTOR.

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

Para arcar com as despesas extraordinárias do Ativos-Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa.

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

## **Perfil do Administrador**

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

A BTG PSF administra R\$ 174,58 bilhões (dados Anbima, junho/2020,) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 2233 fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 32,2 bilhões e 79 fundos sob Administração, detendo 22% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em junho de 2020. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

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

### **Perfil 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, sendo reconhecida como a instituição financeira mais inovadora do Brasil pela Global Financial Markets. Presente em 14 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 H.H. Picchioni. Desde 2018, a Guide Investimentos faz parte da Fosun, um grande conglomerado chinês, estruturado como uma holding de investimentos, que investe no mundo todo, com ativos que ultrapassam US\$ 85 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 Banco Central, sendo credenciada para promover desenvolvimento do mercado primário e secundário de títulos públicos. Hoje, a Guide Investimentos S/A Corretora de Valores possui mais de R\$24 bilhões sob custódia contratada, 91 mil clientes e aproximadamente 400 agentes autônomos credenciados. É certificada pelos selos de qualificação operacional da B3 S.A - Brasil Bolsa e Balcão (Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker), selo B3 Certifica e ANBIMA.

A Guide Investimentos conta em sua plataforma com mais de 30 emissores e 90 produtos de Renda Fixa, Renda Variável, mais de 180 Fundos de Investimentos, de 35 gestores distintos, bem como possui uma Mesa Institucional dividida em Arbitragem, Derivativos, Financiamento de Termo e Títulos. A Guide Investimentos fornece aos seus clientes a entrega da melhor curadoria de produtos com alta performance, equipe de especialistas financeiros, assessoria qualificada e personalizada, acesso fácil a serviços e conteúdos exclusivos e especializados. Dentre as principais operações conduzidas pela Guide Investimentos, merecem destaque:

- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Fator Verità - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do AlianzaTrust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Crédito Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII;



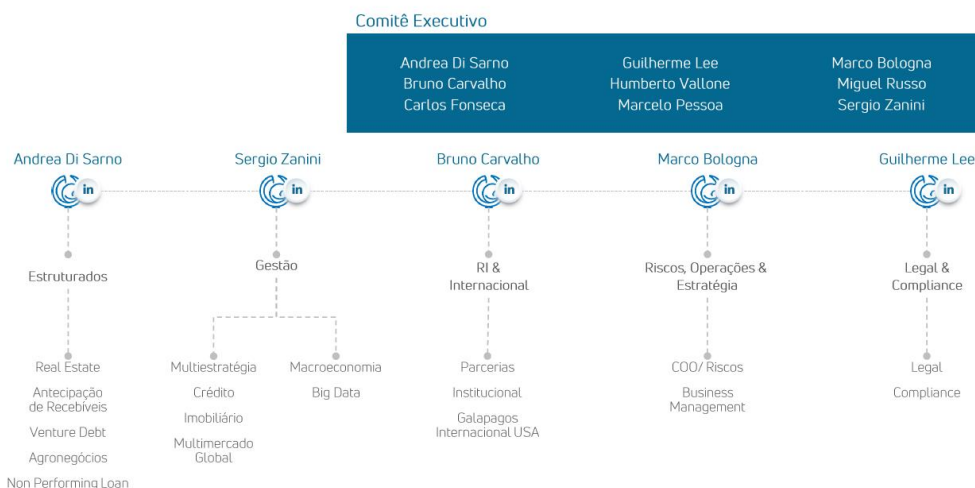
- Coordenador Contratado da Oferta Pública de 2ª Emissão do FII Brasil Plural Absoluto Fundo de Fundos;
- Coordenador Contratado da Oferta Pública de 2ª Emissão do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Contratado da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do SDI Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- Coordenador Contratado da 4ª Emissão do FII Vinci Shopping Centers - FII;
- Instituição Contratada da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 4ª Emissão do CSHG Logística - FII;
- Instituição Contratada da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 3ª Emissão do CSHG Recebíveis Imobiliários - FII;
- Participante Especial da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão do RBR Alpha de Fundo de Fundos- FII;
- Coordenador Líder da 4ª Emissão da Oferta Pública de Distribuição do Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Credito Imobiliário - FII; e
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos - FII.

## Perfil do Gestor

A Galapagos Capital é uma companhia de investimentos alternativos, com estratégias diferentes e decorrelacionadas. Fundada em 2019 por executivos seniores com vasta experiência de mercado e profundo conhecimento de finanças, a Galapagos tem mais de 25 profissionais e escritórios em São Paulo e Miami. O diferencial do Gestor é o conjunto de talentos que atua de forma dinâmica e complementar, com habilidade para estruturar e gerir recursos globalmente. Conexão e sinergia com um ecossistema de inovação traz capacidade e tecnologia para originação de ativos, de maneira ágil e flexível.



## Estrutura Organizacional



### Comitê Executivo:

**Andrea Di Sarno:** Com graduação em Direito pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-EDESP) e em Economia, pela Universidade de São Paulo (FEA-USP), possui mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro. Foi sócio associado e membro da equipe de investimentos em Private Equity do BTG Pactual e, antes disso, foi responsável pela estruturação de financiamento para empresas em diversos setores no Credit Suisse.

**Bruno Carvalho:** Acumula mais de 25 anos de experiência no mercado financeiro. Liderou diversas áreas, como a distribuição do Asset Management e a corretora de derivativos no BTG Pactual. Foi responsável pelo desenvolvimento de negócios da Goldman Sachs Brasil, sócio do Grupo Brasil Plural e fundou a Triar Gestão de Patrimônio. É formado em Administração de Empresas pela Faculdade Candido Mendes e tem MBA em Finanças pelo IBMEC.

**Carlos Fonseca:** Atuou nas áreas de fusões e aquisições, private equity, ativos imobiliários, investimentos em infraestrutura e gestão de ativos líquidos de diversos bancos do país somando 25 anos de experiência no mercado financeiro. Foi sócio do Banco Fator e participou da fundação do BTG Pactual de onde saiu para criar o banco digital C6 Bank. É formado em Administração de Empresas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP).

**Guilherme Lee:** Formado em Direito pela Universidade de São Paulo (USP), acumula mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro, tendo atuado como Diretor de Risco e Compliance na Prisma Capital e Diretor de diversas sociedades operacionais do Grupo Prisma. Foi sócio de Corporate Finance do Machado Meyer Sendacz Opice e advogado na área de Private Equity do BTG Pactual.

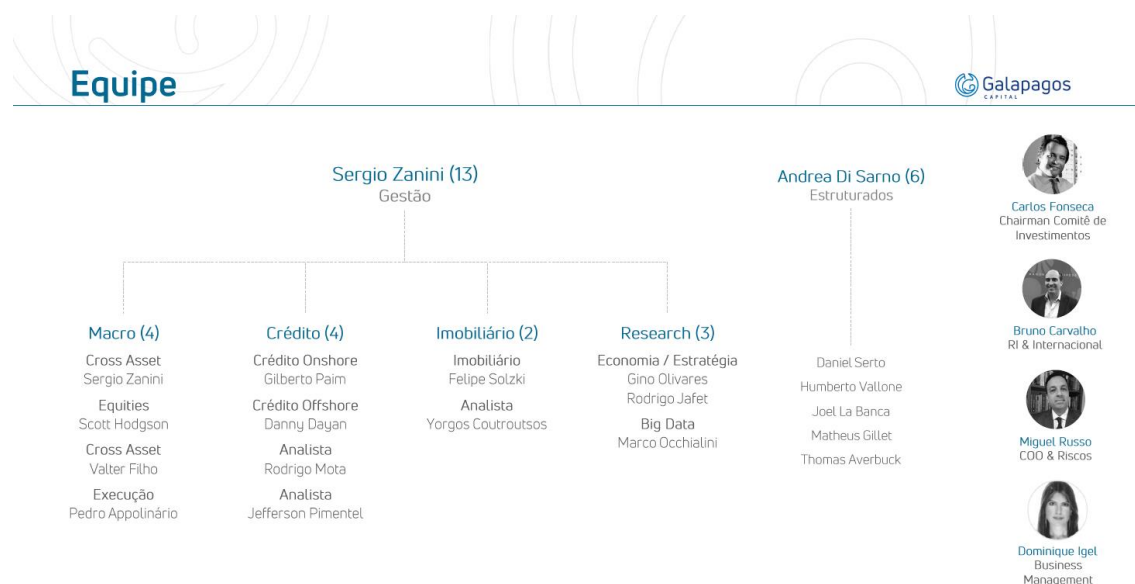
**Humberto Vallone:** Com mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro, trabalhou nas áreas de Real Estate e Private Equity do BTG Pactual, onde foi responsável pela criação do fundo Artisan de desenvolvimento imobiliário. Antes disso, integrou a área de Novos Negócios da AMBEV. É graduado em Administração de Empresas pela Fundação Armando Alvares Penteado (FAAP) e pós graduado em Finanças pelo Insper.

**Marcelo Pessoa:** Com mais de 40 anos de trajetória no mercado financeiro, foi membro do Conselho de Administração da GME4 Global Mining Exploration/ Brasil Exploração S.A (Bemisa). Formado em Administração de Empresas pela Universidade de Salvador, possui ampla experiência em venture capital e desenvolvimento de negócios.

**Marco Bologna:** Possui mais de 40 anos de experiência no mercado financeiro e na liderança de empresas. Integrou as equipes de Bancos estrangeiros e brasileiros, Lloyd's Bank, Chase Manhattan, Banco Itamarati e Banco Inter American Express (CEO). Foi CEO do Banco Fator e da Latam Linhas Aéreas Brasil. É formado em Engenharia Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (Poli), com extensão em Serviços Financeiros pela Manchester Business School-UK.

**Miguel Russo:** Bacharel em Economia pela FEA-USP e Mestre em Modelagem Matemática em Finanças pela FEA / IME-USP, possui mais de 25 anos de experiência profissional com foco em Gerenciamento de Riscos, Compliance, Finanças, Back-Office, Administração de Fundos e Relacionamento com Reguladores. Foi sócio e diretor da Rio Bravo Investimentos, TRIAR Investimentos e Centuria Investimentos, e também COO da Sul América Investimentos.

**Sergio Zanini:** Durante os 15 anos de experiência adquirida no mercado financeiro nacional e internacional, foi sócio fundador da gestora SAGMO Capital, responsável pela mesa proprietária de Trading Internacional do Itaú Unibanco no Brasil, diretor executivo do UBS Securities em Nova York e Portfolio Manager da Bluecrest Capital, hedge fund britânico-americano. É formado em Administração de Empresas pela ESPM e tem mestrado em Economia pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).



### Equipe de Gestão:

**Danny Dayan:** Com mais de 18 anos de experiência em renda fixa internacional, Danny é mestre em finanças pelo Insper e candidato ao level II CFA. Começou sua carreira em renda fixa em 2002 no Hawk Global, um hedge fund de NYC, onde foi responsável pela estratégia de mercados emergentes. Em 2008, atuou como portfolio manager na Star Asset Management, empresa baseada em Londres. Foi responsável pelo Departamento de renda fixa global do Private Bank do Bradesco. **Felipe Solzki, CFA:** Com graduação em Economia pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, possui mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro. Foi membro da equipe de investimentos em Real Estate do BTG Pactual, onde foi responsável pela gestão de Fundos de crédito imobiliário e hotelaria. Antes disso, integrou a equipe de desenvolvimento de produtos da B3.

**Gilberto Paim:** Iniciou sua carreira nos bancos Standard Bank e Barclays onde atuou em middle office e risco de mercado, respectivamente. Em 2012 assumiu a gestão de fundos de credito privado da Valora e posteriormente foi gestor de crédito high grade local no Credit Suisse e Gauss Capital. É formado em administração de empresas pela EAESP-FGV.

Scott Hodgson, CFA: Scott começou sua carreira em 2003 no sellside em Austin, TX. Em 2007, ele entrou MidSouth Investor Fund em Nashville, TN, focado em internacional small cap renda variável. Em 2013, ele juntou ERS of Texas fundo de pensão onde foi responsável por renda variável na Ásia e América Latina. Começou com SAGMO Capital em São Paulo, Brasil em 2019. É formado em finanças pela University of Texas at Austin e tem um MS em Data Science pela Northwestern University.

**Gino Olivares:** Possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro e no ambiente acadêmico local e internacional. Foi sócio fundador e economista-chefe da gestora SAGMO Capital, Opportunity Asset Management, Brookfield e Vinci Partners. Anteriormente, foi economista do Banco Central de Reserva do Peru. Doutor em Economia pela PUC | RJ, atuou como professor da PUC | RJ e, desde 2014, é professor de mestrado profissional em economia do Insper.

**Rodrigo Jafet:** Foi analista de investment banking na Laplace Finanças e analista macro na gestora SAGMO Capital, somando 5 anos de experiência no mercado financeiro. É formado em Economia pela FGV e Mestre pela The London School of Economics and Political Science (LSE).

**Rodrigo Mota:** Iniciou sua carreira no BTG Pactual e posteriormente foi responsável pela área de análise de crédito na Butiá Gestão de Investimentos. Graduado em Engenharia de Produção pela UFOP e pós graduado em Finanças pela Fundação Dom Cabral.

**Sérgio Zanini:** conforme experiência acima mencionada.

**Scott Hodgson:** Scott começou sua carreira em 2003 no sellside em Austin, TX. Em 2007, ele entrou MidSouth Investor Fund em Nashville, TN, focado em internacional small cap renda variável. Em 2013, ele juntou ERS of Texas fundo de pensão onde foi responsável por renda variável na Ásia e América Latina. Começou com SAGMO Capital em São Paulo, Brasil em 2019. É formado em finanças pela University of Texas at Austin e tem um MS em Data Science pela Northwestern University.

**Valter Filho:** Formado em Engenharia Mecânica pela Escola Politécnica - USP, iniciou sua carreira no M.Safra, onde trabalhou por 12 anos. Atuou na mesa de mercados emergentes dedicado a moedas, juros e crédito soberano. Assumiu também, em 2010, o livro de dívida corporativa offshore. Antes de chegar a Galapagos, trabalhou na mesa proprietária da tesouraria do Banco Santander. Possui mestrado em Finanças e Economia pela FGV.

## Comitê Imobiliário

O Comitê Imobiliário do Gestor é composto por membros com grande histórico de tomada de decisão e gestão de investimentos no mercado imobiliário e demais setores da economia. As diferentes experiências e habilidades dos membros, tornam o ambiente propício para discussões e as decisões de investimento são tomadas somente após o voto favorável de todos os membros, incluindo o *head* de *Legal & Compliance* e o COO do Gestor.

Comitê Imobiliário		Galapagos CAPITAL
		
<b>Carlos Fonseca</b>	Chairman Comitê Imobiliário	27 anos de experiência. Foi head do merchant banking e da área de real estate do BTG Pactual, onde liderou a estruturação e aquisição de diversos ativos ligados ao setor.
<b>Felipe Sotzki</b>	Portfolio Manager Imobiliário	10 anos de experiência. Foi gestor de FIs na BTG Pactual Gestora de Recursos, responsável pela gestão dos Fundos dos setores de crédito imobiliário e hotelaria, atuando diretamente na estruturação de operações e gestão de diversos portfólios imobiliários.
<b>Andrea Di Sarno</b>	Membro do Comitê	11 anos de experiência. Atuou na área de structuring do Credit Suisse e de private equity do BTG Pactual, onde participou da estruturação e aquisição de diversos ativos ligados ao setor.
<b>Humberto Vallone</b>	Membro do Comitê	13 anos de experiência. Atuou na área de real estate do BTG Pactual, onde foi responsável pela área de desenvolvimento imobiliário.
<b>Sergio Zanini</b>	Membro do Comitê	18 anos de experiência. Head da Asset Galapagos, Sergio possui vasta experiência na análise de ativos e gestão de portfólios.
<b>Guilherme Lee</b>	Legal & Compliance	11 anos de experiência. Head de Legal e Compliance da Galapagos, Lee já atuou em diversas operações envolvendo companhias ligadas ao setor imobiliário.
<b>Miguel Russo</b>	COO	11 anos de experiência. COO da Galapagos, Miguel possui grande experiência na gestão de ativos imobiliários.

## Processo de Investimento

O processo de investimento da Gestora é baseado em 4 pilares principais: A originação de oportunidades com base no acompanhamento do mercado secundário, por meio de modelos econômicos e atualização constante de premissas para análise dos riscos e potencial retorno de cada investimento e, no mercado primário, pela originação de oportunidades por meio do relacionamento com parceiros estratégicos, participando diretamente da definição dos termos e condições dos potenciais investimentos.

## Processo de Investimento



### Monitoramento

Com a realização do investimento, é iniciado o monitoramento da posição, visando identificar e antecipar qualquer movimento de mercado que possa afetar os fundamentos do investimento realizado.

Gestão ativa na identificação de potenciais destravas de valor nos FIs investidos e na negociação de cotas no mercado secundário.



### Acompanhamento de Mercado

**Mercado Secundário:** A Gestora possui uma extensa lista de FIs na lista de acompanhamento, com atualização do modelo econômico a cada nova informação ou alteração da premissas, com o objetivo de definir os parâmetros de investimento ou desinvestimento de cada posição.

**Mercado Primário:** Análise de todas as oportunidades no mercado primário, incluindo as ofertas restritas.

### Aprovação

Se, após a análise detalhada, o time de investimento mantém a visão positiva sobre a oportunidade, o caso é levado para discussão em comitê, onde a aprovação deve ser feita por unanimidade.

Além dos membros fixos do comitê, outros integrantes podem participar, como a equipe responsável pelos fundos de crédito.

### Análise

Ao identificar uma possível oportunidade durante o processo de monitoramento, o próximo passo é analisar de forma detalhada as premissas e características do investimento. Esse processo envolve discussões com gestores, administradores, consultores, corretores de imóveis, além de visita ao(s) ativo(s), análise dos contratos, locatários, devedores e estrutura jurídica, dentre outros aspectos.

Dentre as principais vantagens do investimento em Fundos Imobiliários via um Fundo de Fundos com uma gestão especializada, o Gestor destaca 5 principais características que possibilitam um retorno diferenciado, se comparado com o investimento direto, com mitigação de riscos envolvidos no processo de investimento.

## Vantagens



### Diversificação

Investimento via FOF permite maior diversificação de riscos, com o mesmo volume de recursos

### Gestão Especializada

Acompanhamento de todos os fatos e tendência do mercado financeiro e imobiliário que podem afetar o retorno dos FIs

### Oportunidades Restritas

Diversas emissões são realizadas com acesso restrito (via ICVM 476) e disponíveis apenas para investidores institucionais

### Ativismo

Identificação de oportunidades de geração de valor nos ativos da carteira

### Mercado Secundário

Acompanhamento diário da negociação de cotas no mercado secundário visando oportunidades de aquisição ou venda

## **Cinco Principais Fatores de Riscos**

### **Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos.**

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### **Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.**

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

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

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

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

### **A importância do Gestor**

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

**Risco de potencial conflito de interesse.**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas. No termos da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 28 de fevereiro de 2018 foi aprovada a aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, em atendimento ao disposto no Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, até o limite de 10% (Dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

**Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo.**

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos 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, 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 5. FATORES DE RISCO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

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

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

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

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

### **Riscos de mercado. Fatores macroeconômicos**

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

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

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

#### **Demais riscos macroeconômicos**

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

#### **Riscos institucionais.**

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

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O Brasil passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff e pelo governo do ex-presidente Michel Temer sem grandes mudanças do ponto de vista econômico. O governo do Presidente Jair Bolsonaro enfrenta o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo do Presente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira do Fundo.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados pelo Fundo. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### **Risco de crédito.**

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

#### **Riscos relacionados à liquidez.**

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de

fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

#### **Risco da Marcação a Mercado.**

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

#### **Riscos tributários.**

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

#### **Riscos de alterações nas práticas contábeis.**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de

janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

#### **Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.**

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

#### **Risco jurídico.**

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

#### ***Risco de decisões judiciais desfavoráveis.***

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

### **Risco de desempenho passado.**

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

### **Risco decorrente de alterações do Regulamento.**

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

### **Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.**

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

### **Riscos de prazo.**

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

### **Risco de concentração da carteira do Fundo.**

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

### ***Risco de desenquadramento passivo involuntário.***

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras:



(i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

***Risco de disponibilidade de caixa.***

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

***Risco relativo à concentração e pulverização.***

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

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

***Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.***

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

***Risco operacional.***

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

### ***Risco de potencial conflito de interesse.***

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas. No termos da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 28 de fevereiro de 2018 foi aprovada a aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, em atendimento ao disposto no Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, até o limite de 10% (Dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

### **Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo.**

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos 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, 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.

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

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

### **Risco de governança.**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver a quiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “e”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

### **Risco relativo às novas emissões.**

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

### **Risco de restrição na negociação.**

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

### **Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante.**

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

### **Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos.**

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo

Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

#### **Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.**

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

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

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

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

#### **Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo**

Os Ativos que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

### **Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez**

O Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo

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

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

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

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRIs componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

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

O Fundo adquirirá valores mobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de Ativos Imobiliários em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

### **Risco imobiliário**

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

### **Risco de regularidade dos imóveis**

O resultado da exploração de Empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis podem estar diretamente vinculados a ativos investidos pelo Fundo. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar prejuízos aos títulos ou veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

### **Risco de sinistro**

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

### **Risco de desapropriação**

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

### **Risco do incorporador/construtor**

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

### **Risco de vacância**

A prospecção de locatários, arrendatários ou adquirentes do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) atrelados a títulos nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente pode não ser bem sucedida, o que poderá reduzir a rentabilidade ou o valor do respectivo título e, conseqüentemente, do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do respectivo título e, conseqüentemente do Fundo.

### **Risco de desvalorização dos imóveis**

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

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

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

## Riscos ambientais

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

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

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



### **Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento**

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos valores mobiliários (especialmente CRI) cujo valor e/ou a rentabilidade esteja atrelada à renda gerada por imóveis que sejam alugados ou arrendados. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente o retorno dos valores mobiliários investidos pelo Fundo impactando, conseqüentemente, o Fundo e seus Cotistas.

### **Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo**

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Imobiliários, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Imobiliários, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Imobiliários ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

### **Risco relacionado à aquisição de imóveis**

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

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

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

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

### **Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis**

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar o fluxo de amortização dos CRI ou demais papéis detidos pelo Fundo, os ativos objeto da carteira do Fundo podem não gerar a receita esperada pelo Administrador e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

*Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos*

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas Cotas.

#### **Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário**

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

#### **Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público**

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

### **Risco de desastres naturais e sinistro**

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

### **Riscos relacionados à regularidade de área construída**

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis vinculados a investimentos feitos pelo Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Shoppings, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

### **Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)**

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 os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

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

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcelas do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

## **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo está sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

## **Não existência de garantia de eliminação de riscos.**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

## **Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.**

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

### **Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.**

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

### **Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI.**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

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

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

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

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

### **Risco Regulatório**

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

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

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRIs, LCIs e LHs, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs, das LCIs e das LHs para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCIs e das LHs auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, as LCIs e as LHs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCIs e às LHs, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

## **Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos**

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

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

Nos termos da Lei 9.779, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

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

## **Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.**

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

### **A importância do Gestor.**

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

### **Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.**

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em CRI. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

### **Risco de uso de derivativos.**

O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial mas existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

### **Riscos relativos à Oferta.**

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

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

#### **Risco de não concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários realizados no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição Parcial” na página 40 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

## **Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

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

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

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

Em complemento ao previsto no item “Negociação e Custódia das Cotas no Mercado” na página 53 deste Prospecto, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. 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.

## **Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, 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 (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder 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.

## **Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.



Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

#### **Risco de diluição imediata no valor dos investimentos:**

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

#### **Informações contidas neste Prospecto Preliminar.**

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

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

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

#### **Riscos relacionados ao COVID - 19**

Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID - 19. Neste ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, , atraso ou suspensão de obras, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Ademais, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no

âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Alvo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Além do exposto acima, não há como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.

**Demais riscos.**

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

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

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

### I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

#### A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

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

#### B) IOF/Câmbio

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

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

#### C) IR

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

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

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

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

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IR e da CSLL. As alíquotas do IR correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, enquanto que a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

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

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

#### *(ii) Cotistas residentes no exterior*

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

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em Cotas do Fundo de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IR à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

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

## **II. Tributação aplicável ao Fundo**

### **A) IOF/Títulos**

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

### **B) IR**

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

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

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

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

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

### **C) Outras considerações**

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

O Administrador não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Coordenador Líder, além do relacionamento decorrente desta Oferta, bem como ser/ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

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

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administrador do Fundo, na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

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

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

O Coordenador Líder e o Gestor não mantêm, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante, além do relacionamento decorrente desta Oferta, bem como ser/ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento sob gestão do Gestor.

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

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

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

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

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

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

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

O Gestor e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder**

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

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

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

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

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

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

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

O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

## **ANEXOS**

---

- ANEXO I - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR**
- ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**
- ANEXO III - REGULAMENTO DO FUNDO**
- ANEXO IV - ATO DO ADMINISTRADOR DE APROVAÇÃO DA OFERTA**
- ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR  
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada por ALLAN HADID, brasileiro, casado, portador do RG nº 10217916-5 e inscrito no CPF/ME nº 071.913.047-66 e Ana Cristina Ferreira da Costa, brasileira, casada, portadora do RG nº 098088347 e inscrita no CPF/ME nº 042.933.867-85, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar, parte, CEP 04538-133 da instituição administradora (“**Administrador**”) do **GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”)**, inscrito no CNPJ/ME nº 35.652.154/0001-42, o qual realizará a oferta pública de distribuição primária de cotas da sua segunda emissão (“**Oferta**”), cujo pedido de registro está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“**Instrução CVM 400**”), expor e declarar o quanto segue:

O Administrador declara que:

- (i) o prospecto (tanto na versão preliminar quanto na definitiva) da Oferta (“**Prospecto**”) conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição e/ou que venham a integrar o Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400;
- (v) as informações prestadas no estudo de viabilidade constante como anexo ao Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;  
e
- (vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 05 de outubro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Date: 2020.10.05 19:46:12 -03'00'

Nome:

Cargo:

ALLAN HADID:07191304766  
Assinado de forma digital por ALLAN HADID:07191304766  
DN: cn=BR, ou=CPF Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e CPF A3, ou=VALID, ou=AR CONSYSTEM, ou=1906717300142, ou=ALLAN HADID:07191304766  
Date: 2020.10.05 19:42:25 -03'00'

Nome:

Cargo:

**ANEXO II**

---

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# Guide.

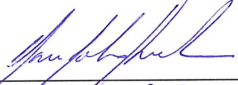
## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

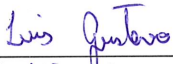
A GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, neste ato representada nos termos de seu estatuto social por [•], [nacionalidade], [estado civil], portador do RG nº [•] e inscrito no CPF/ME nº [•], com endereço comercial na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”) da oferta pública de distribuição primária de cotas da segunda emissão do GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo” e “Oferta”, respectivamente), administrado pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS (“Administrador”), cujo pedido de registro automático está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), expor e declarar o quanto segue:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Administrador são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade anexo ao Prospecto (conforme definido abaixo), são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o prospecto (tanto na versão preliminar como na definitiva) da Oferta (“Prospecto”), conterà, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto por ocasião do registro da Oferta, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400.

São Paulo, 05 de outubro de 2020.

### GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES

  
Nome: Elanio Pacheco Strumk  
Cargo: Diretor

  
Nome: Luis Antonio Pereira  
Cargo: PROCURADOR

Guide Investimentos S.A Corretora de Valores  
Rua Iguatemi, 151 – 27º andar | Itaim Bibi | São Paulo – SP | CEP: 01451-011  
Regiões Metropolitanas: 3003-5015 | Outras Localidades: +55 11 3576-6957  
SAC / Ouvidoria: 0800 704 0418 | ouvidoria-guide@guideinvestimentos.com.br

www.guide.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III**

---

**REGULAMENTO DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**REGULAMENTO DO  
GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CAPÍTULO I - DO FUNDO**

**Art. 1º - O GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”),** é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que, **(i)** até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400/03, ou **(ii)** até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, as cotas de emissão do Fundo apenas poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09.

§ 2º – O **FUNDO** é administrado e será representado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (doravante simplesmente denominada “ADMINISTRADORA”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

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

§ 3º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

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

§4º O **FUNDO** é gerido pela **GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 32.706.879/0001-88, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 7º andar, conjunto 71, parte, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.441, em 09 de outubro de 2019, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** (“GESTOR”).

§5º Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (“Código Anbima”), o **FUNDO** é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliário Gestão

Ativa”.

## **CAPÍTULO II - DO OBJETO DO FUNDO**

**Art. 2º** - O objeto do **FUNDO** é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”), nos termos do § 2º abaixo, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os “Ativos Imobiliários”), observado o disposto no Art. 35, inciso XII, da Instrução CVM 472:

- I. certificados de recebíveis imobiliários;
- II. letras hipotecárias (“LH”);
- III. letras de crédito imobiliário (“LCP”);
- IV. letras imobiliárias garantidas (“LIG”);
- V. Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido); e
- VI. excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no parágrafo segundo deste Artigo, o **FUNDO** poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis (“Bens Imóveis”), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

§ 1º - Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º Após 1 (um) ano contado da data da primeira integralização de cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** deverá manter, ao final de cada dia útil, mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido aplicado em Cotas de FII.

§ 3º - Adicionalmente ao disposto no *caput*, o **FUNDO** poderá investir em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimento do **FUNDO** definida no Capítulo III abaixo.

§ 4º - Competirá à **ADMINISTRADORA**, considerando a análise, avaliação e recomendação realizadas

pelo **GESTOR**, proceder à aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez de titularidade do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento.

§ 5º A **ADMINISTRADORA** poderá, para fins do §4º acima, outorgar poderes para que o **GESTOR** celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Bens Imóveis de titularidade do **FUNDO**, nos termos do inciso VIII do *caput* deste artigo, competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 7º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos Imobiliários forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, observadas as disposições do Capítulo VII do presente Regulamento.

### **CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **ADMINISTRADORA**, por indicação do **GESTOR**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

**Art. 4º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez (“Ativos de Liquidez”):

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM;
- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;
- IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance (conforme abaixo definidos); b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; e c) investimentos em novos Ativos Imobiliários.

**Art. 5º** - Diante das características da política de investimentos do **FUNDO** prevista neste Regulamento, o **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros

estabelecidos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, (“Instrução CVM 555”) conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, sem prejuízo do disposto no Art. 45, parágrafo sexto, da Instrução CVM 472, cabendo à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

§ 1º - Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

§ 2º - Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Capítulo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do Capítulo XX deste Regulamento.

§ 3º - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**Art. 6º** - É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento em relação às atividades da **ADMINISTRADORA** e do **GESTOR**:

I. aplicar recursos na aquisição debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;

II. aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Não-Padronizados;

III. manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

IV. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto (i) em depósito de garantias em operações com derivativos, e (ii) na hipótese prevista no artigo 24, §2º desse Regulamento.

**Art. 7º** - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR**, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

#### **CAPÍTULO IV - DAS COTAS**

**Art. 8º** - As cotas do **FUNDO** (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

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

§ 3º - Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa operacionalizado pela **B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão** (“B3”).

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

I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;

II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - As cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

III. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 7º - Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (i) a (iii) do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

§ 8º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

## **CAPÍTULO V - DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 9º** - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão

de cotas do **FUNDO**, no total de até 500.000 (quinhentas mil) de cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), em série única (“1ª Emissão”). A oferta de cotas da 1ª Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 50.000 (cinquenta mil) cotas, no montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - As cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.

§ 2º - As cotas da 1ª Emissão deverão ser integralizadas no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do **FUNDO** no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§ 4º - Caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da 1ª Emissão prevista no *caput*, a 1ª Emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão por cada investidor, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelo investidor na proporção dos valores subscritos e integralizados.

## **CAPÍTULO VI - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 10** - As ofertas públicas de distribuição de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, (“Instrução CVM 400”), ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

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

§ 2º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública de distribuição das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor este Regulamento e o prospecto da oferta de lançamento de cotas do **FUNDO** nas páginas da **ADMINISTRADORA** e dos distribuidores na rede mundial de computadores, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, conforme aplicável,

devendo o subscritor declarar, no mínimo:

- I. que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto;
- II. que está ciente das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- III. que está ciente dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

§ 4º - Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do **FUNDO** ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, o subscritor deverá declarar:

- I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
- II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

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

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª Emissão do **FUNDO**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

**Art. 11** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que:

- I. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) 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 dêem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
- II. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável por, assim como não possui meios de

evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do *caput* deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

#### **CAPÍTULO VII - DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS**

**Art. 12** – Encerrada a Primeira Emissão, a **ADMINISTRADORA** poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais) (“Capital Máximo Autorizado”).

**Art. 13-** Sem prejuízo do disposto no artigo 12 acima, por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Máximo Autorizado. O ato que aprovar a emissão de novas cotas, seja na forma prevista no artigo 12, seja na forma prevista neste artigo 13, deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (a) O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas, e ainda de outra forma caso aprovado em Assembleia Geral de Cotista.
- (b) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que, a critério da **ADMINISTRADORA**, poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação.
- (c) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.
- (d) É admitido que nas novas emissões de cotas o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.
- (e) A integralização das cotas de nova emissão deverá ser à vista.
- (f) Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

#### **CAPÍTULO VIII - DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA**

**Art. 14** - Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas; não obstante, a cada nova emissão de Cotas, o **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral ou caso tais



despesas sejam exclusiva e integralmente pagas com recursos da ADMINISTRADORA ou do Gestor.

## **CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 15** - Sem prejuízo do disposto no parágrafo primeiro abaixo, a assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 14º (décimo quarto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 14 (quatorze) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**, com base em recomendação do **GESTOR**.

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

§ 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos Imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no § 1º acima.

§ 5º - Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

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

## **CAPÍTULO X - DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 16** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO** e representá-lo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do **GESTOR**, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas ainda as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições

aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste Capítulo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição e no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**.

§ 5º - A **ADMINISTRADORA** conferirá poderes ao **GESTOR** para que este adquira Ativos Alvo e Ativos de Liquidez (exceto Bens Imóveis), exerça os direitos decorrentes da titularidade destes, bem como celebre todo e qualquer instrumento e pratique os atos necessários para estes fins, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no contrato de gestão.

**Art. 17 - A ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Único – Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V do *caput* serão considerados despesas do **FUNDO**. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI do *caput* devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

**Art. 18** - Para o exercício das atribuições da **ADMINISTRADORA**, poderão ser contratados, em nome e às expensas do **FUNDO**, pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que devidamente habilitados, conforme o caso, os seguintes serviços facultativos:

- I. instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e
- III. formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo Único – É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, e dependerá de prévia aprovação pela assembleia geral de cotistas a contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

**Art. 19** - Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento, notadamente o § 6º do Art. 16 acima:

- I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;
- II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III. abrir e movimentar contas bancárias;
- IV. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- V. transigir;
- VI. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;
- VII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**; e
- VIII. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos e as recomendações do **GESTOR**.

#### **CAPÍTULO XI - DAS OBRIGAÇÕES, RESPONSABILIDADES E VEDACÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**Art. 20** - As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pelo **GESTOR**, sendo suas

competências discriminadas em instrumento específico, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas e restrições que lhe são impostas por força de lei e da regulamentação aplicáveis e deste Regulamento.

**Art. 21** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e as recomendações do **GESTOR**;

II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação 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 ônus reais

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (c) a documentação relativa às operações do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento;

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

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

VI. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

VII. administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

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

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

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

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

XII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XIII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, de modo ponderável, influir na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, na decisão de cotistas e demais investidores de adquirir ou alienar cotas, ou de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, sendo ao **ADMINISTRADOR** vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

XIV. observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

XVI. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos, bem como as recomendações do **GESTOR**;

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**Art. 22** - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão responsáveis, individualmente e sem solidariedade entre si, por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO** comprovadamente decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação material da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou ainda, de determinação da assembleia geral de cotistas.

**Art. 23** - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

## **CAPÍTULO XII - DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 24** - É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

I. receber depósito em sua conta corrente;

- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e o consultor de investimento, caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º abaixo, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

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

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de

empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

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

### **CAPÍTULO XIII - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 25** - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a soma dos seguintes montantes (“**Taxa de Administração**”): **(a)** 1% (um por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”) e que deverá ser paga diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) devido a partir do 3º (terceiro) mês de funcionamento do **FUNDO**, contados da data da primeira integralização de cotas da Primeira Emissão, até o 12º (décimo segundo) mês, contado da data da primeira integralização de cotas da Primeira Emissão, e será devido R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês do **FUNDO**, contado da data da primeira integralização de cotas da Primeira Emissão, atualizados anualmente segundo a variação do IGP-M; e **(b)** 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sujeito, contudo a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), contado da data de início de funcionamento do **FUNDO** e a ser corrigido anualmente pela variação IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**.

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

§ 2º - A parcela da Taxa de Administração correspondente à escrituração das cotas do **FUNDO**, descrita na letra “b” do *caput* do presente artigo, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas de emissão do **FUNDO**.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 4º - O **GESTOR** fará jus **(i)** à taxa de gestão, que será devida a partir do 7º (sétimo) mês de funcionamento do **FUNDO**, contados da data da primeira integralização de cotas da Primeira Emissão, estando incluída na Taxa de Administração, nos termos do *caput*; e **(ii)** à taxa de performance (“**Taxa de Performance**”), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 mês do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL \text{ Base} * (1 + \acute{I}ndice \text{ de Refer\^e}ncia)] \}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Refer\^e}ncia** = Variação do DI-Over, calculado e divulgado pela B3 no período de apuração. Esta refer\^e}ncia no representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenao de riscos para os cotistas;
- **PL Base** = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do **FUNDO** utilizado na primeira integralizaao, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrana da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL \text{ Contábil}_{m-1}) + (Distribuioes \text{ Atualizadas}_{m-1})]$$

Onde:

$$Distribuioes \text{ Atualizadas}_{m-1} = \sum_{i=m}^n \frac{Rendimento_{m-1} * (1 + \acute{I}ndice \text{ de Correao \text{ m\^e}s \text{ n})}{(1 + \acute{I}ndice \text{ de correao \text{ m\^e}s \text{ i})}$$

Onde:

- **PL Contábil** <sub>m-1</sub> = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance);
- **Rendimento** <sub>m-1</sub> = rendimentos a distribuir de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance). Caso não tenha atingido performance, adiciona-se o montante distribuído nos semestres anteriores.
- **i** = Mês de refer\^e}ncia
- **n** = mes de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

§ 5o Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance, o PL Contábil <sub>m-1</sub> será o valor da integralizaao de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

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

§ 7o. É vedada a cobrana da Taxa de Performance quando o valor contábil da cota do **FUNDO**, somado às Distribuioes Atualizadas (conforme definido acima) por cota, for inferior ao seu valor por ocasião da



última cobrança efetuada. Entende-se por “valor contábil da cota” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido contábil do **FUNDO** pelo número de cotas do **FUNDO**, apurados, ambos, quando da apuração da Taxa de Performance.

§ 8º. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

#### **CAPÍTULO XIV - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 26** - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral.

§1º - Nas hipóteses de renúncia ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

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

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

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

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

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

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

**Art. 27** - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, dos direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

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

**Art. 28** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras;
  - b) o relatório do auditor independente; e
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Parágrafo Único – Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39V da Instrução CVM 472, atualizado pela **ADMINISTRADORA** na data do referido pedido de registro.

**Art. 29** - 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 extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

V. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do Art. 28 acima.

§ 1º - A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

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

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

**Art. 31** - A **ADMINISTRADORA** deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**.

Parágrafo Único – A **ADMINISTRADORA** deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

**Art. 32** - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 33** - Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, (“Lei nº 11.033”), caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

Parágrafo Único – 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.

## **CAPÍTULO XVI - DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 34** - Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, observado o disposto no art. 12 deste Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- IX. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX da Instrução CVM 472;
- XI. alteração da Taxa de Administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472; e
- XII. destituição ou substituição do **GESTOR**.

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

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

§ 3º - A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do Fundo, e, ainda, envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

**Art. 35** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

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

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

**Art. 36** - A convocação da assembleia geral deverá ser disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores e deve ser feita a cada cotista podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento ou e-mail, e, ainda, uso de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (“CICORP”), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

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

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as

informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;  
e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

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

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

§ 5º - Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no Art. 35, §1º, no Art. 36, § 3º, e no Art. 40, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

**Art. 37** - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 38**- Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo **25%** (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, X e XI do caput do Art. 34 acima.

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

**Art. 39** - Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

§ 1º - Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 2º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva assembleia geral.

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

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

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pelo **FUNDO** solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

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

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

**Art. 41** - As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos Arts. 19, 19A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

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

§ 2º - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- I. sua **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**;
- II. os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**;
- III. empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários; e

V. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

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

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

I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a V; ou

II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

## **CAPÍTULO XVII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 42** - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

I. ser cotista do **FUNDO**;

II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

IV. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

V. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou



II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do Art. 36, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Art. 26 da Instrução CVM 472; e

II. nome, idade, profissão, CPF, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Art. 43** - Compete ao representante dos cotistas, exclusivamente:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** 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 de emissão do **FUNDO** detida pelo representante de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste Artigo.

§ 2º - O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos Arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 44** - O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 45** - O representante de cotistas tem os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do Art. 33 da Instrução CVM 472.

**Art. 46** - O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XVIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 47** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Art. 48** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

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

**Art. 49** - A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do **FUNDO** deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos nos itens abaixo.

Parágrafo Único - Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do **FUNDO** que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado da **ADMINISTRADORA**, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

**Art. 50** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **CAPÍTULO XIX - DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 51** - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento e na regulamentação pertinente;
- IV. gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o § 2º abaixo;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do **FUNDO**;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II e III do Art. 17 acima;

IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de assembleia geral de cotistas;

XI. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do fundo;

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Capítulo XVII acima.

§ 1º - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste Artigo.

§ 2º - Não obstante o previsto no inciso IV do *caput*, conforme faculta o Artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XX - DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**Art. 52** - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR**, consultor especializado e/ou cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO** dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. a contratação, pelo **FUNDO**, de Pessoas Ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no Art. 17 acima, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e

II. a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do consultor especializado ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Art. 4º acima.

Parágrafo Único - Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

I. a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

#### **CAPÍTULO XXI - DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 53** – No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

**Art. 54** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 55** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias:

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

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 56** - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§ 1º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras da Instrução CVM 555.

§ 2º - Em caso de liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles.

§ 3º - Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo, serão, ainda, observados os seguintes procedimentos:

I. a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, (“Código Civil”), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil;

II. caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha o maior número de cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das cotas subscritas; e

III. a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso I acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do Artigo 334 do Código Civil.

**Art. 57** - As cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da **ADMINISTRADORA** aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo **GESTOR**; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

**Art. 58** - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 59** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

## **CAPÍTULO XXII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 60** - Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confiram aos seus titulares o direito de voto, o **GESTOR** adotará, conforme previsto no Capítulo XI do Código ANBIMA, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto (“Política de Voto”). A Política de Voto orientará as decisões do **GESTOR** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confiram aos seus titulares o direito de voto.

§ 1º - A Política de Voto adotada pelo **GESTOR** pode ser obtida na página do **GESTOR** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <https://www.galapagoscapital.com/Home/Documents>

§ 2º - O **GESTOR** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

**Art. 61** - Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**Art. 62** – O objetivo e a Política de Investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos ou dos Ativos Financeiros que compõem a carteira em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente. **O FUNDO e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos riscos descritos no Anexo I a este regulamento.**

**Art. 63** – Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

## ANEXO I AO REGULAMENTO FATORES DE RISCO

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

O **FUNDO** e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos seguintes riscos:

### **a. Riscos de Mercado**

Os valores dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do **FUNDO** poderá ser afetado negativamente.

Adicionalmente, a carteira do **FUNDO** poderá vir a ter Ativos ou Ativos Financeiros com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do **FUNDO**.

### **b. Fatores Macroeconômicos Relevantes**

O **FUNDO** está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo **FUNDO** ou por qualquer pessoa, incluindo a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

### **c. Risco resultante do impacto de pandemia mundial**

Risco de pandemia. O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Imobiliários monitorados pelo



Gestor, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da oferta.

**d. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado**

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

**e. Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento**

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do **FUNDO** e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do **FUNDO**.

**f. Riscos do Uso de Derivativos**

Os Ativos e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo **FUNDO** são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O **FUNDO** tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo **FUNDO**, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do **FUNDO**, da

**ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do **FUNDO**. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o **FUNDO** e para os Cotistas.

**g. Risco do Investimento nos Ativos Financeiros**

O **FUNDO** poderá investir nos Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do **FUNDO**. Adicionalmente, pode não ser possível para a **ADMINISTRADORA** identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo **FUNDO**, que poderão gerar perdas para o **FUNDO**, sendo que, nestas hipóteses, a **ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA** não responderão pelas eventuais consequências.

Adicionalmente, determinados ativos do **FUNDO** podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a **ADMINISTRADORA** poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos Financeiros pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o **FUNDO** poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido do **FUNDO**.

#### **h. Riscos de Concentração da Carteira**

Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no FUNDO terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o FUNDO sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

#### **i. Riscos do Prazo**

Os Ativos objeto de investimento pelo FUNDO são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma 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. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do FUNDO, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, 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.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos Financeiros não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração do FUNDO, as cotas de emissão do FUNDO poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

#### **j. Risco de Crédito**

Consiste no risco de os devedores dos Ativos e dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes das transações do FUNDO não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente.

Considerando que o FUNDO investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o FUNDO poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do FUNDO.

#### **k. Risco Relacionado às Garantias Atréadas aos CRI**

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

#### **l. Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias**

Caso o **FUNDO** venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos Ativos, o **FUNDO** e os Cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: Risco de Desapropriação; Risco de Sinistro e de Inexistência ou Insuficiência de Seguro; Risco de Outras Restrições de Utilização de Imóvel pelo Poder Público; Risco de Contingências Ambientais; e Risco de Desastres Naturais e Sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo.

#### **m. Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido**

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

#### **n. Risco de Desenquadramento**

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do **FUNDO**, ou de ambas; (ii) incorporação a outro **FUNDO**, ou (iii) liquidação do **FUNDO**.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do **FUNDO**. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros do **FUNDO** será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do **FUNDO**.

**o. Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da 1ª Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas**

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do FUNDO caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o FUNDO ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), a **ADMINISTRADORA** irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o FUNDO será liquidado. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o FUNDO não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do FUNDO, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do FUNDO poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo FUNDO, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros adquiridos pelo FUNDO com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas do FUNDO.

**Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas**

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do **FUNDO** é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do FUNDO seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

**p. O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade**

O FUNDO poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do FUNDO não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do FUNDO pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

**q. Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas**

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do FUNDO.

**r. Risco de Governança**

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**; (ii) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**; (iii) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

**s. Risco Tributário**

A Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO, exceto em relação às aplicações financeiras

referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo FUNDO quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; (iii) o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo FUNDO em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo FUNDO tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**t. Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG**

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

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO.

**u. Risco de Potencial Conflito de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e a **ADMINISTRADORA**, entre o FUNDO e a **GESTORA**, entre o FUNDO e os **COTISTAS** detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO e entre o FUNDO e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do FUNDO, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da **ADMINISTRADORA**: (i) a **GESTORA**,

para prestação dos serviços de gestão do FUNDO e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do FUNDO. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

**v. Risco decorrente da Possibilidade de Distribuição Parcial**

Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, desde que atingido o Montante Mínimo.

Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e todos os recursos de integralização de Cotas da Primeira Emissão serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a Primeira Emissão serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade para o investidor.

Caso o Montante Mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da Primeira Emissão, a captação inferior ao valor da Primeira Emissão poderá impactar na seleção dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade do FUNDO.

**w. Liquidez Reduzida das Cotas**

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

**x. Risco Relativo à Concentração e Pulverização**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista ou grupo a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do FUNDO, conforme o caso.

**y. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de investimentos no FUNDO expõe o investidor aos riscos a que o FUNDO está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do FUNDO, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a ADMINISTRADORA mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do FUNDO, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência

reduzida.

**z. Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos**

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

**aa. Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento**

O **FUNDO** poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da **GESTORA**, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o **FUNDO** não realize o investimento em Ativos, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pelo **FUNDO** poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da **GESTORA**.

**bb. Risco Operacional**

Os Ativos objeto de investimento pelo **FUNDO** serão administrados pela **ADMINISTRADORA** e geridos pela **GESTORA**, portanto os resultados do **FUNDO** dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

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

**cc. Classe Única de Cotas**

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

**dd. Valor de Mercado das Cotas**

As cotas de emissão do **FUNDO** serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do **FUNDO**, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo **CUSTODIANTE**.



**ANEXO IV**

---

ATO DO ADMINISTRADOR DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ATO DO ADMINISTRADOR DO GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO CNPJ 35.652.154/0001-42**

Pelo presente Instrumento Particular **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administrador”), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do **GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.652.154/0001-42 (“GCF11” ou “Fundo”) por seus representantes legais infra-assinado, **RESOLVE:**

1. Com fundamento no artigo 12 do Regulamento aprovar a segunda emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”), da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”) do Regulamento e das demais disposições legais, com as seguintes características e demais condições constantes no Capítulo VII do Regulamento (“Oferta”):

(a) Quantidade de Cotas Emitidas: a quantidade inicial de cotas a serem emitidas é de até 600.000 (seiscentas mil) cotas do Fundo, sem considerar as cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definido;

(b) Preço de Emissão das Cotas: R\$100,00 (cem reais) cada cota, já considerada a Taxa de Distribuição Primária;

(c) Aplicação Mínima Inicial: o investimento mínimo por investidor é de 1 (uma) cota, em valor correspondente a R\$100,00 (cem reais) (“Aplicação Mínima Inicial”);

(d) Montante Inicial da Oferta: a segunda emissão será de, inicialmente, R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), podendo ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme o caso, mediante a emissão do lote adicional (“Segunda Emissão”);

(e) Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão: na Segunda Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo correspondente a R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso não sejam subscritas cotas em montante correspondente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas a Segunda Emissão será cancelada. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo, mas não correspondente ao valor da Segunda Emissão, descrito no item “(d)” acima, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor;



(f) Lote Adicional: em caso de excesso de demanda, a quantidade de cotas inicialmente ofertada também poderá ser acrescida em até 20% (vinte cento), ou seja, até 120.000 (cento e vinte mil) cotas, correspondentes ao valor adicional de até R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais) ("Lote Adicional"), nos termos do artigo 14, § 2º da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional serão emitidas, se for o caso, nas mesmas condições e Preço de Emissão das cotas inicialmente ofertadas;

(g) Destinação dos Recursos: os recursos serão destinados para a realização do objeto do Fundo;

(h) Público Alvo: a Segunda Emissão será direcionada para Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais. Serão considerados Investidores Institucionais, os Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, de 13 de novembro de 2013 ("Instrução CVM 539"), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, assim como investidores não residentes ou pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.100,00 (um milhão e cem reais), desconsiderada a Taxa de Distribuição Primária, que equivale a, pelo menos, 10.001 (dez mil e uma) cotas, por meio de ordem de investimento direcionada ao Coordenador Líder (abaixo definido), e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e Investidores Não Institucionais, pessoas físicas ou jurídicas, que formalizem pedido de reserva durante o período de reserva, junto a uma única instituição participante da Oferta, observados o Investimento Mínimo por Investidor e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), desconsiderada a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Cotas ("Investidores Não Institucionais");

(i) Séries: a Segunda Emissão será efetuada em série única;

(j) Forma e Integralização: todas as cotas da Segunda Emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional;

(k) Taxa de Ingresso: não será cobrada taxa de ingresso;

(l) Taxa de Distribuição Primária: Taxa em montante equivalente a 3,74% (três inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão das Cotas, totalizando o valor de R\$ 3,74 (três reais e setenta e quatro centavos) por Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes;

(m) Direito de Preferência: Observado o disposto no artigo 13, (b) do Regulamento, é assegurado aos cotistas a preferência na subscrição de novas cotas ("Direito de Preferência"), na proporção do número de cotas que possuem, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de



7,4599030212. A quantidade de cotas a ser subscrita por cada cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de cotas fracionárias, observadas as disposições pertinentes ao rateio. Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis, contados do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de início da Oferta, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 ou junto ao Escriturador, sendo permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (“Cessionários”), exceto às Pessoas Vinculadas, total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo Cessionário possa exercê-lo durante o período de preferência. Caso, após o exercício do Direito de Preferência, seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas, referido saldo será distribuído no âmbito da Oferta;

(n) Direito das Cotas: Cada cota terá as características que lhe foram asseguradas no Regulamento do Fundo. As cotas da Oferta, desde que alcançado o Valor Mínimo da Oferta, farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados pro rata temporis, a partir da data de sua subscrição e integralização e com direitos iguais às demais cotas do Fundo;

(o) Negociação das Cotas: As cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Bolsa de Valores administrado pela B3; e

(p) Critério utilizado para a fixação do valor das Cotas: O valor da cota foi fixado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme artigo 13, (a) do Regulamento.

2. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelos artigos 4º e 10, § 1º da Instrução CVM 472, para a obtenção do registro da Segunda Emissão de cotas do Fundo, as quais serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 400.

3. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, da instituição Líder da Segunda Emissão, conforme abaixo:

(a) Coordenador da Oferta: a oferta será coordenada pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado do São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar CEP 014501-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Coordenador Líder”); e

(b) Até a data de obtenção de registro da Oferta, poderão ser convidadas outras Instituições Intermediárias à participação de consórcio com o fim específico de distribuir as referidas cotas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 400/03 (“Participantes da Oferta”).

Sendo assim, assina o presente Instrumento em 1 (uma) via, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.



REINALDO GARCIA  
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO  
GARCIA ADAO:09205226700  
Date: 2020.10.06 10:57:03  
-03'00'

ANA CRISTINA FERREIRA  
DA COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA  
FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Date: 2020.10.06 10:57:21 -03'00'

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

1º de setembro de 2020.

**Testemunhas:**

1. THAINA BARBOSA DE  
OLIVEIRA:17027933705

Digitally signed by THAINA  
BARBOSA DE  
OLIVEIRA:17027933705  
Date: 2020.10.06 10:57:45  
-03'00'

Nome:  
CPF:

2. MAURICIO DA SILVA  
MAGALHAES  
SEVERINO:10947309713

Digitally signed by MAURICIO DA  
SILVA MAGALHAES  
SEVERINO:10947309713  
Date: 2020.09.01 12:23:24 -03'00'

Nome:  
CPF:

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: eef1977fa6d09fe04ec6258c93bee599

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o nº de protocolo 1936072

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 141,86  
Distribuidor: R\$ 21,80  
Lei 3217/99: R\$ 32,08  
Lei 4.664/05: R\$ 8,01  
Lei 111/06: R\$ 8,01  
Lei 6281/12: R\$ 6,41  
ISSQN: R\$ 8,60  
Total: R\$ 226,77

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EDMI74782-GIE  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 06/10/2020  
CYNTHIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** 35652154000142\_SOCIET\_01.09.2020\_01.09.2020\_ATO DO ADMINISTRADOR.pdf  
**Páginas:** 4  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Ato do Administrador

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713,  
OU=10967573000142, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1,  
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 10/02/2020 à 09/02/2021

**Data/Hora computador local:** 01/09/2020 08:23:24

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=10967573000142, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 10/02/2020 à 09/02/2021

**Data/Hora computador local:** 06/10/2020 06:57:03

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785,  
OU=10967573000142, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1,  
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 10/02/2020 à 09/02/2021

**Data/Hora computador local:** 06/10/2020 06:57:21

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=THAINA BARBOSA DE OLIVEIRA:17027933705, OU=10967573000142,  
OU=Videoconferencia, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1,  
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 24/09/2020 à 24/09/2021

**Data/Hora computador local:** 06/10/2020 06:57:45

**Carimbo do tempo:** Não



**RERRATIFICAÇÃO DO ATO DO ADMINISTRADOR DO GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE 01/09/2020  
CNPJ 35.652.154/0001-42**

Pelo presente Instrumento Particular **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administrador”), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do **GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.652.154/0001-42 (“GCF11” ou “Fundo”) por seus representantes legais infra-assinado, **RESOLVE**:

1. Rerratificar o Ato do Administrador firmado pelo Administrador, nesta data, que deliberou, com fundamento no artigo 12 do Regulamento, pela a segunda emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Ato do Administrador de Aprovação da Oferta” e “Instrução CVM 400”), da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), indicando expressamente no item 1, “m”, que o Direito de Preferência se inicia em 5 (cinco) dias úteis contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, tendo como base para o exercício do direito de preferência a data de anúncio de início da Oferta, conforme inclusão do trecho destacado e sublinhado abaixo:

*“Direito de Preferência: Observado o disposto no artigo 13, (b) do Regulamento, é assegurado aos cotistas titulares de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início Oferta a preferência na subscrição de novas cotas (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas que possuem, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 7,4599030212. A quantidade de cotas a ser subscrita por cada cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de cotas fracionárias, observadas as disposições pertinentes ao rateio. Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis, contados do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 ou junto ao Escriturador, sendo permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (“Cessionários”), exceto às Pessoas Vinculadas, total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo Cessionário possa exercê-lo durante o período de preferência. Caso, após o exercício do Direito de Preferência, seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas, referido saldo será distribuído no âmbito da Oferta;”*





2. Consolidar a redação do Ato do Administrador de Aprovação da Oferta, conforme Anexo I, deste Instrumento.

Sendo assim, assina o presente Instrumento em 1 (uma) via, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

REINALDO GARCIA Digitally signed by REINALDO  
GARCIA ADAO:09205226700 ANA CRISTINA FERREIRA Digitally signed by ANA CRISTINA  
ADAO:09205226700 Date: 2020.09.01 14:09:46 -03'00' DA COSTA:04293386785 FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Date: 2020.09.01 14:10:02 -03'00'

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

1º de setembro de 2020.

**Testemunhas:**

1. 5 THAINA BARBOSA DE Digitally signed by THAINA  
BARBOSA DE  
OLIVEIRA:1702793370 OLIVEIRA:17027933705  
Date: 2020.10.06 11:01:25  
-03'00'

Nome:

CPF:

2. MAURICIO DA SILVA Digitally signed by MAURICIO DA  
MAGALHAES  
SEVERINO:10947309713 SILVA MAGALHAES  
SEVERINO:10947309713  
Date: 2020.09.01 14:11:56 -03'00'

Nome:

CPF:



**ANEXO I**  
**CONSOLIDAÇÃO DO ATO DO ADMINISTRADOR DO GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE**  
**INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE 01/09/2020**  
**CNPJ 35.652.154/0001-42**

Pelo presente Instrumento Particular **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administrador”), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do **GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.652.154/0001-42 (“GCF11” ou “Fundo”) por seus representantes legais infra-assinado, **RESOLVE:**

1. Com fundamento no artigo 12 do Regulamento aprovar a segunda emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”), da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”) do Regulamento e das demais disposições legais, com as seguintes características e demais condições constantes no Capítulo VII do Regulamento (“Oferta”):

(a) Quantidade de Cotas Emitidas: a quantidade inicial de cotas a serem emitidas é de até 600.000 (seiscentas mil) cotas do Fundo, sem considerar as cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definido;

(b) Preço de Emissão das Cotas: R\$100,00 (cem reais) cada cota, já considerada a Taxa de Distribuição Primária;

(c) Aplicação Mínima Inicial: o investimento mínimo por investidor é de 1 (uma) cota, em valor correspondente a R\$100,00 (cem reais) (“Aplicação Mínima Inicial”);

(d) Montante Inicial da Oferta: a segunda emissão será de, inicialmente, R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), podendo ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme o caso, mediante a emissão do lote adicional (“Segunda Emissão”);

(e) Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão: na Segunda Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo correspondente a R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso não sejam subscritas cotas em montante correspondente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas a Segunda Emissão será cancelada. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo, mas não correspondente ao valor da Segunda Emissão, descrito no item “**Error! Reference source not found.**” acima, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor;



(f) Lote Adicional: em caso de excesso de demanda, a quantidade de cotas inicialmente ofertada também poderá ser acrescida em até 20% (vinte cento), ou seja, até 120.000 (cento e vinte mil) cotas, correspondentes ao valor adicional de até R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais) ("Lote Adicional"), nos termos do artigo 14, § 2º da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional serão emitidas, se for o caso, nas mesmas condições e Preço de Emissão das cotas inicialmente ofertadas;

(g) Destinação dos Recursos: os recursos serão destinados para a realização do objeto do Fundo;

(h) Público Alvo: a Segunda Emissão será direcionada para Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais. Serão considerados Investidores Institucionais, os Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, de 13 de novembro de 2013 ("Instrução CVM 539"), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, assim como investidores não residentes ou pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.100,00 (um milhão e cem reais), desconsiderada a Taxa de Distribuição Primária, que equivale a, pelo menos, 10.001 (dez mil e uma) cotas, por meio de ordem de investimento direcionada ao Coordenador Líder (abaixo definido), e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e Investidores Não Institucionais, pessoas físicas ou jurídicas, que formalizem pedido de reserva durante o período de reserva, junto a uma única instituição participante da Oferta, observados o Investimento Mínimo por Investidor e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), desconsiderada a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Cotas ("Investidores Não Institucionais");

(i) Séries: a Segunda Emissão será efetuada em série única;

(j) Forma e Integralização: todas as cotas da Segunda Emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional;

(k) Taxa de Ingresso: não será cobrada taxa de ingresso;

(l) Taxa de Distribuição Primária: Taxa em montante equivalente a 3,74% (três inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão das Cotas, totalizando o valor de R\$ 3,74 (três reais e setenta e quatro centavos) por Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes;

(m) Direito de Preferência: Observado o disposto no artigo 13, (b) do Regulamento, é assegurado aos cotistas titulares de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta a preferência na subscrição de novas cotas ("Direito de Preferência"), na proporção do número de cotas que possuem, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 7,4599030212. A quantidade de cotas a ser



subscrita por cada cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de cotas fracionárias, observadas as disposições pertinentes ao rateio. Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis, contados do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 ou junto ao Escriturador, sendo permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (“Cessionários”), exceto às Pessoas Vinculadas, total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo Cessionário possa exercê-lo durante o período de preferência. Caso, após o exercício do Direito de Preferência, seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas, referido saldo será distribuído no âmbito da Oferta;

**(n)** Direito das Cotas: Cada cota terá as características que lhe foram asseguradas no Regulamento do Fundo. As cotas da Oferta, desde que alcançado o Valor Mínimo da Oferta, farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados pro rata temporis, a partir da data de sua subscrição e integralização e com direitos iguais às demais cotas do Fundo;

**(o)** Negociação das Cotas: As cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Bolsa de Valores administrado pela B3; e

**(p)** Critério utilizado para a fixação do valor das Cotas: O valor da cota foi fixado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme artigo 13, (a) do Regulamento.

**2.** Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelos artigos 4º e 10, § 1º da Instrução CVM 472, para a obtenção do registro da Segunda Emissão de cotas do Fundo, as quais serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 400.

**3.** Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, da instituição líder da Segunda Emissão, conforme abaixo:

**(a)** Coordenador da Oferta: a oferta será coordenada pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado do São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar CEP 014501-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Coordenador Líder”); e

**(b)** Até a data de obtenção de registro da Oferta, poderão ser convidadas outras Instituições Intermediárias à participação de consórcio com o fim específico de distribuir as referidas cotas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 400/03 (“Participantes da Oferta”).

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: e5945093b95d48ee27421cf4c31ab3cf

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o nº de protocolo 1936071

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 141,86  
Distribuidor: R\$ 21,80  
Lei 3217/99: R\$ 32,08  
Lei 4.664/05: R\$ 8,01  
Lei 111/06: R\$ 8,01  
Lei 6281/12: R\$ 6,41  
ISSQN: R\$ 8,60  
Total: R\$ 226,77

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EDMI74781-BCH  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 06/10/2020  
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** 35652154000142\_SOCIET\_01.09.2020\_01.09.2020\_RERRATIFICACAO.pdf  
**Páginas:** 5  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Ato do Administrador

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713,  
OU=10967573000142, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1,  
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 10/02/2020 à 09/02/2021

**Data/Hora computador local:** 01/09/2020 10:11:56

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=10967573000142, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 10/02/2020 à 09/02/2021

**Data/Hora computador local:** 01/09/2020 10:09:46

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785,  
OU=10967573000142, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1,  
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 10/02/2020 à 09/02/2021

**Data/Hora computador local:** 01/09/2020 10:10:02

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=THAINA BARBOSA DE OLIVEIRA:17027933705, OU=10967573000142,  
OU=Videoconferencia, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1,  
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 24/09/2020 à 24/09/2021

**Data/Hora computador local:** 06/10/2020 07:01:25

**Carimbo do tempo:** Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO V**

---

**ESTUDO DE VIABILIDADE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### **Estudo de Viabilidade**

O presente Estudo de Viabilidade foi preparado pela Galapagos Capital, Gestor do GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), com o objetivo de apresentar a rentabilidade esperada do investidor na aquisição de Novas Cotas na Oferta, de acordo com as premissas detalhadas adiante.

Além disso, o Estudo de Viabilidade apresenta a visão do Gestor sobre o mercado de Fundos Imobiliários e os critérios de alocação definidos para os recursos da Oferta.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS FUTUROS.

## Premissas do Estudo de Viabilidade

### Metodologia

Para a elaboração desse Estudo de Viabilidade o Gestor utilizou como metodologia base a projeção de receitas gerada pelos ativos investidos com os recursos provenientes da Nova Emissão com base nas premissas e critérios de elegibilidade definidos, descontados das despesas projetadas, obtendo como resultado o lucro caixa passível de distribuição em forma de rendimentos divulgados mensalmente aos cotistas.

### Data Base

A data base do presente Estudo de Viabilidade é 05/10/2020. Os dados apresentados são referentes ao mês de agosto de 2020, data base do último informe mensal divulgado pelo Fundo na presente data.

### Distribuição de Rendimentos

O fundo deverá distribuir aos seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa. A divulgação de rendimentos do Fundo ocorre mensalmente, no 9º (nono) dia útil de cada mês, com o pagamento ocorrendo no 14º (décimo quarto) dia útil.

### Horizonte de Investimento

O horizonte de investimento considerado no Estudo de Viabilidade é de 5 (cinco) anos. O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

### Prazo de Alocação

De acordo com a projeção elaborada pelo Gestor o prazo para alocação dos recursos será de 3 (três) meses após o encerramento da Oferta. Para elaboração dessa projeção, foi observado o volume médio diário de negociação das cotas dos Fundos monitorados pelo Gestor, além de potenciais oportunidades no mercado primário.

### Receitas

#### Receitas com Rendimentos da Carteira Investida de FII's

Para elaboração da projeção de receitas com rendimentos, foi levada em consideração o atual nível de distribuição de rendimentos dos FII's monitorados pelo Gestor para alocação no mercado secundário, além de potenciais alocações no mercado primário, que geralmente oferecem um prêmio para os investidores. Adicionalmente, oportunidades restritas que o Gestor poderá ter acesso no período de alocação, aumentando o rendimento esperado médio da carteira investida.

Para efeitos do Estudo de Viabilidade, foi definido o rendimento médio de 7% (sete por cento) ao ano para a carteira de Fundos Imobiliários investida após o período de alocação.

#### **Receitas com Ganho de Capital na Alienação de Cotas de FII**

As Receitas com Ganho de Capital na Alienação das Cotas foram projetadas considerando um ganho de capital médio de 1,5% (um e meio por cento) ao ano do IFIX, premissa baseada no retorno histórico do índice desde a sua criação. Além disso, foi considerando um ganho de capital adicional de 1,5% (um e meio por cento) ao ano gerado pela gestão ativa da carteira, ou seja, ganhos adicionais ao que uma carteira de gestão passiva obterá ao investir em uma carteira idêntica ao IFIX.

As receitas com ganho de capital na alienação das cotas de FII foram deduzidas da alíquota de 15% (quinze por cento) de imposto de renda. Esse recolhimento é passível de questionamento perante a Receita Federal. Considerando que alguns outros Fundos já obtiveram sucesso na solicitação, essa estratégia poderá ser seguida pelo Fundo no futuro. No entanto, para efeito desse Estudo de Viabilidade, não foi projetado ganho potencial com a possível obtenção de sucesso nessa estratégia.

#### **Receitas com Ativos de Liquidez**

Para projeção de receitas geradas pelos ativos investidos em liquidez, foi considerado um rendimento líquido de 80% (oitenta por cento) do índice DI.

#### **Despesas**

##### **Despesa com Taxa de Administração**

Taxa de 0,2% (vinte centésimos por cento) ao ano cobrada mensalmente, calculada (1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) devido a partir do 3º (terceiro) mês de funcionamento do Fundo, contados da data da primeira integralização de cotas da Primeira Emissão, até o 12º (décimo segundo) mês, contado da data da primeira integralização de cotas da Primeira Emissão, e será devido R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês do FUNDO, contado da data da primeira integralização de cotas da Primeira Emissão, atualizados anualmente segundo a variação do IGP-M.

##### **Despesa com Taxa de Gestão**

Taxa de 0,8% (oitenta centésimos por cento) ao ano cobrada mensalmente, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham



integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

#### **Despesa com Taxa de Performance**

A taxa de performance é de 20% (vinte por cento) sobre o índice de referência.

#### **Despesa com Taxa de Escrituração**

Taxa de 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano cobrada mensalmente, calculada sobre a mesma base de cálculo da taxa de administração com valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

#### **Demais Despesas**

As demais despesas projetadas são: taxa de fiscalização da CVM, taxa Anbima, taxa da B3, Manutenção de contas, auditoria, entre outros. Foram projetados custos de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) ao ano com as demais despesas.

### Sobre a Gestora

A Galapagos é uma companhia de investimentos alternativos com a missão de oferecer aos investidores retornos diferenciados e consistentes, por meio de uma abordagem de investimento global em ativos líquidos e estruturados.

Fundada em 2019 por executivos seniores com vasta experiência de mercado e profundo conhecimento de finanças, a Galapagos tem mais de 25 profissionais e escritórios em São Paulo e Miami.

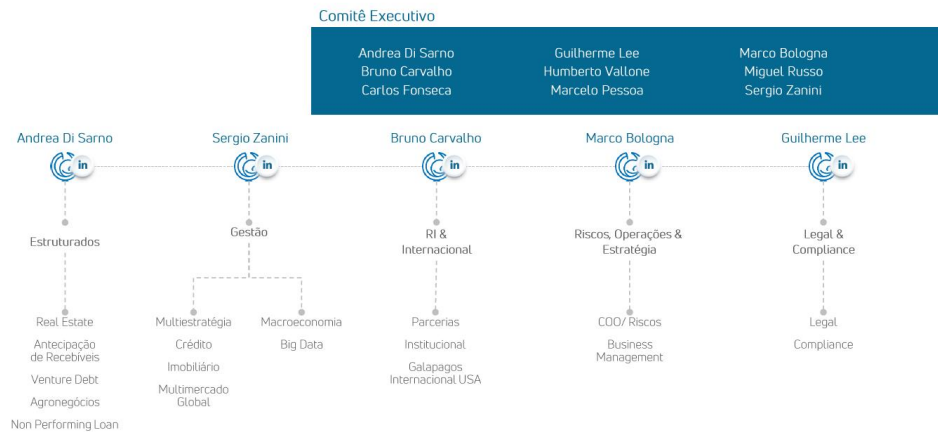
Nosso diferencial é o conjunto de talentos que atua de forma dinâmica e complementar, com habilidade para estruturar e gerir recursos globalmente.

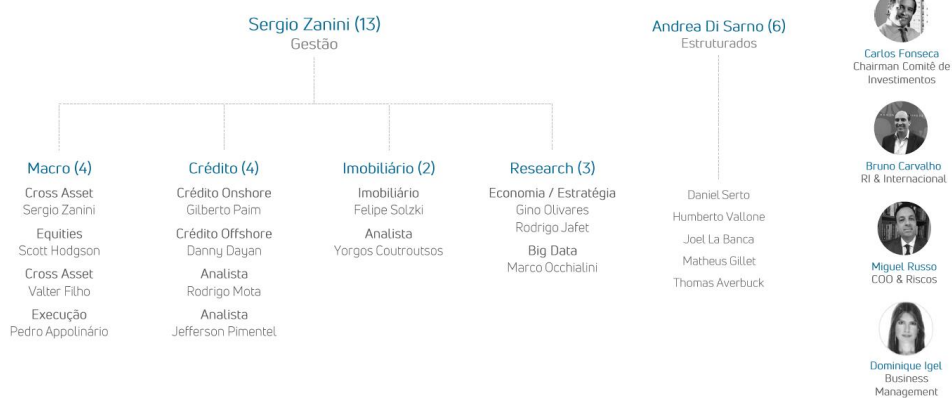
A conexão e sinergia com um ecossistema de inovação nos traz capacidade e tecnologia para originar ativos, de maneira ágil e flexível, produtos escaláveis.

### Diferenciais



### Estrutura Organizacional





### Comitê Imobiliário

O Comitê Imobiliário do Gestor é composto por membros com grande histórico de tomada de decisão e gestão de investimentos no mercado imobiliário e demais setores da economia. As diferentes experiências e habilidades dos membros, tornam o ambiente propício para discussões e as decisões de investimento são tomadas somente após o voto favorável de todos os membros, incluindo o *head* de *Legal & Compliance* e o COO do Gestor.

### Comitê Imobiliário

Nome	Função	Experiência
<b>Carlos Fonseca</b>	Chairman Comitê Imobiliário	27 anos de experiência. Foi head do merchant banking e da área de real estate do BTG Pactual, onde liderou a estruturação e aquisição de diversos ativos ligados ao setor.
<b>Felipe Solzki</b>	Portfolio Manager Imobiliário	10 anos de experiência. Foi gestor de Filis na BTG Pactual Gestora de Recursos, responsável pela gestão dos Fundos dos setores de crédito imobiliário e hotelaria, atuando diretamente na estruturação de operações e gestão de diversos portfólios imobiliários.
<b>Andrea Di Sarno</b>	Membro do Comitê	11 anos de experiência. Atuou na área de structuring do Credit Suisse e de private equity do BTG Pactual, onde participou da estruturação e aquisição de diversos ativos ligados ao setor.
<b>Humberto Vallone</b>	Membro do Comitê	13 anos de experiência. Atuou na área de real estate do BTG Pactual, onde foi responsável pela área de desenvolvimento imobiliário.
<b>Sergio Zanini</b>	Membro do Comitê	18 anos de experiência. Head da Asset Galapagos, Sergio possui vasta experiência na análise de ativos e gestão de portfólios.
<b>Guilherme Lee</b>	Legal & Compliance	11 anos de experiência. Head de Legal e Compliance da Galapagos, Lee já atuou em diversas operações envolvendo companhias ligadas ao setor imobiliário.
<b>Miguel Russo</b>	COO	11 anos de experiência. COO da Galapagos, Miguel possui grande experiência na gestão de ativos imobiliários.

### Processo de Investimento

O processo de investimento da Gestora é baseado em 4 pilares principais: A originação de oportunidades com base no acompanhamento do mercado secundário, por meio de modelos econômicos e atualização constante de premissas para análise dos riscos e potencial retorno de cada investimento e, no mercado primário, pela originação de oportunidades por meio do

relacionamento com parceiros estratégicos, participando diretamente da definição dos termos e condições dos potenciais investimentos.

## Processo de Investimento

### Monitoramento

Com a realização do investimento, é iniciado o monitoramento da posição, visando identificar e antecipar qualquer movimento de mercado que possa afetar os fundamentos do investimento realizado. Gestão ativa na identificação de potenciais destravas de valor nos FIs investidos e na negociação de cotas no mercado secundário.

### Aprovação

Se, após a análise detalhada, o time de investimento mantém a visão positiva sobre a oportunidade, o caso é levado para discussão em comitê, onde a aprovação deve ser feita por unanimidade. Além dos membros fixos do comitê, outros integrantes podem participar, como a equipe responsável pelos fundos de crédito.



### Acompanhamento de Mercado

**Mercado Secundário:** A Gestora possui uma extensa lista de FIs na lista de acompanhamento, com atualização do modelo econômico a cada nova informação ou alteração da premissas, com o objetivo de definir os parâmetros de investimento ou desinvestimento de cada posição.  
**Mercado Primário:** Análise de todas das oportunidades no mercado primário, incluindo as ofertas restritas.

### Análise

Ao identificar uma possível oportunidade durante o processo de monitoramento, o próximo passo é analisar de forma detalhada as premissas e características do investimento. Esse processo envolve discussões com gestores, administradores, consultores, corretores de imóveis, além de visita ao(s) ativo(s), análise dos contratos, locatários, devedores e estrutura jurídica, dentre outros aspectos.

Dentre as principais vantagens do investimento em Fundos Imobiliários via um Fundo de Fundos com uma gestão especializada, o Gestor destaca 5 principais características que possibilitam um retorno diferenciado, se comparado com o investimento direto, com mitigação de riscos envolvidos no processo de investimento.

## Vantagens

### Diversificação

Investimento via FOF permite maior diversificação de riscos, com o mesmo volume de recursos

### Gestão Especializada

Acompanhamento de todos os fatos e tendência do mercado financeiro e imobiliário que podem afetar o retorno dos FIs

### Oportunidades Restritas

Diversas emissões são realizadas com acesso restrito (via ICVM 476) e disponíveis apenas para investidores institucionais

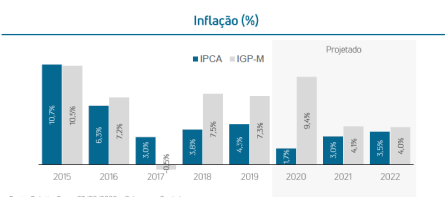
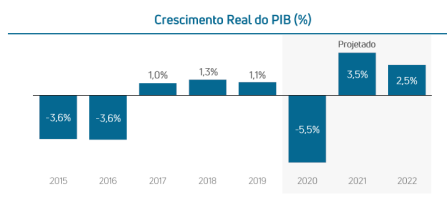
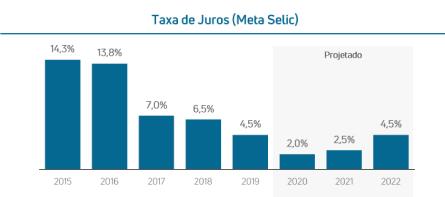
### Ativismo

Identificação de oportunidades de geração de valor nos ativos da carteira

### Mercado Secundário

Acompanhamento diário da negociação de cotas no mercado secundário visando oportunidades de aquisição ou venda

### Cenário Macroeconômico



### Mercado Imobiliário Brasileiro

Setor	Tendência Curto Prazo	Tendência Longo Prazo
Escritórios	<b>NEUTRA</b> Impacto da crise do coronavírus pode impactar decisões de expansão e aumentar, de forma pontual, a vacância em determinadas regiões.	<b>POSITIVA</b> O baixo volume de entregas previstas para os próximos anos e o preço dos aluguéis defasados podem dar um novo impulso ao setor
Logística	<b>POSITIVA</b> Crescimento do e-commerce, impulsionado pela quarentena, já vem causando impacto positivo no setor	<b>POSITIVA</b> País ainda é carente de áreas de armazenagem gerando perspectiva de crescimento para o setor
Crédito Imobiliário	<b>POSITIVA</b> A redução da taxa básica de juros vem fomentando o crescimento do setor	<b>POSITIVA</b> Crédito imobiliário em % do PIB do país é extremamente baixo em comparação com outros países
Shoppings	<b>NEGATIVA</b> Já é possível observar os efeitos da pandemia na performance do setor	<b>NEUTRA</b> Cenário pós pandemia ainda é incerto, processo de recuperação deve ser lento para o setor
Hotelaria	<b>NEGATIVA</b> Setor mais afetado pela crise no curto prazo, com longo período de ocupação baixa	<b>NEUTRA</b> Cenário pós pandemia também é incerto e o crescimento de ferramentas de reuniões online pode afetar o setor no longo prazo
Agências Bancárias	<b>NEGATIVA</b> Tendência de digitalização dos serviços bancários já está sendo observada	<b>NEGATIVA</b> Localização e qualidade dos imóveis, na maioria dos casos, torna incerta sua utilização
Residencial	<b>POSITIVA</b> Após crise enfrentada nos últimos anos, o setor já vem apresentando fortes sinais de melhora	<b>POSITIVA</b> déficit habitacional do país tende a fundamentar crescimento do setor

### Mercado Imobiliário Brasileiro



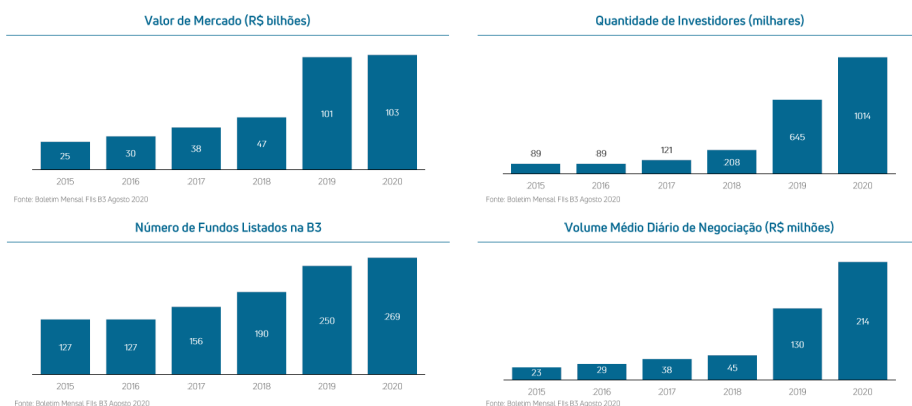
- **Shoppings:** Pandemia trouxe cenário de grande incerteza e perspectiva de recuperação lenta para o setor
- **Escritórios RJ:** Redução lenta do nível de vacância e perspectiva de continuar com baixo volume de entregas no curto e médio prazo
- **Logística RJ:** Vacância está nos menores níveis dos últimos anos, principalmente por um longo período sem novas entregas
- **Escritórios SP:** Apesar da redução na velocidade de recuperação e possíveis aumentos pontuais em vacância, tendência é de recuperação
- **Logística SP:** Vacância nos menores níveis dos últimos anos, com aumento no preço dos aluguéis nas melhores regiões



## Fundos Imobiliários

O mercado de Fundos Imobiliários brasileiro passou por um período de forte expansão nos últimos anos, com grande crescimento nos números de Fundos listados, no valor de mercado desses fundos, além de grande expansão na liquidez das cotas, com o volume médio diário de negociação de cotas batendo recordes de volume nos últimos anos. No entanto, a marca mais expressiva dessa expansão é o crescimento no número de investidores, atingindo a marca de 1 milhão no mês de agosto de 2020.

### Fundos Imobiliários

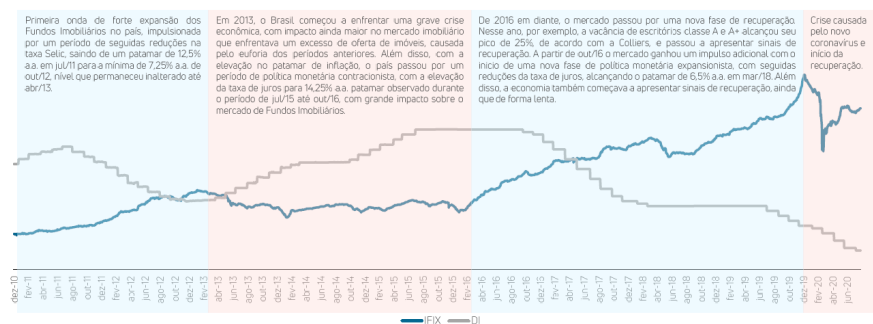


Uma das formas de contar a história dos Fundos Imobiliários no Brasil, na visão do Gestor, é por meio da comparação com o nível da taxa de juros básica da economia, que influencia diretamente na tomada de decisão de investidores que buscam uma diversificação maior dos seus investimentos em um cenário de taxas de juros mais baixas, como o atual, onde os Fundos Imobiliários se apresentam como uma alternativa para essa diversificação.

A crise causada pelo novo coronavírus alterou a percepção de risco de investidores em relação aos Fundos Imobiliários e, conseqüentemente, causou um descasamento entre o nível de taxa de juros do mercado e o retorno dos Fundos Imobiliários, como é possível observar no gráfico abaixo, o que pode proporcionar oportunidades de investimento atrativas, de acordo com uma análise fundamentalista de risco e retorno, comparando com as demais classes de ativos.

### Oportunidade

A taxa de juros tem forte influência sobre o mercado imobiliário. O nível atual do DI e a expectativa de manutenção da taxa em patamares historicamente baixos abre espaço para valorização dos FIs



## Sobre o Fundo

### Tese do Fundo

#### Gestão Ativa

Equipe com alta capacidade de análise das oportunidades e gestão do portfólio investido, com objetivo de identificar oportunidades e mitigar potenciais riscos.

#### Mercado Secundário

Acompanhamento constante dos níveis de preços visando aproveitar oportunidades de entrada ou saída das posições

#### Ativismo

Acompanhamento de todos os fatores que podem influencia o retorno projetado dos Fundos monitorados

#### Oportunidades Restritas

Investimento em ofertas restritas com projeções de retorno acima da média do mercado

**Dividend Yield  
médio projetado  
de 8,0% a.a.<sup>1</sup>**

1 - Dividend Yield projetado para o plano após a Oferta de 7,57% a.a. conforme Estudo de Viabilidade

### Destaques

**Gestor:**  
Galapagos Capital

**Administrador:**  
BTG Pactual

**Início:**  
Junho / 2020

**Número de Cotas Emitidas:** 80.430

**Patrimônio Líquido:**  
R\$ 7.828.554,66

**Patrimônio Líquido por cota:** R\$ 97,33

**R\$ 0,62**

Rendimento médio distribuído em agosto e setembro de 2020

**53**

Número de cotistas<sup>1</sup>

**7,44%**

Dividend Yield médio<sup>2</sup>

**R\$ 101,38**

Preço de mercado das cotas do Fundo<sup>1</sup>

**942% do CDI**

Performance do Fundo desde o início<sup>2</sup>

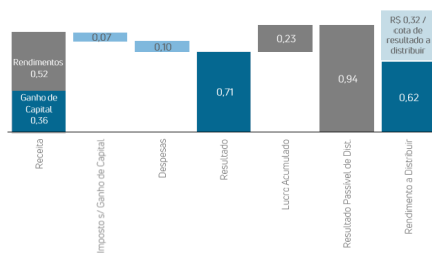
1 - Em 31/09/2020

2 - Dividend Yield anualizado considerando o rendimento médio distribuído em agosto e setembro de 2020 e o preço de emissão das cotas na primeira oferta, de R\$ 100,00 por cota

3 - Performance calculada pela variação patrimonial e rendimentos acumulados e distribuídos, considerando o valor patrimonial inicial das cotas, após custos de transação, até 31/09/2020.

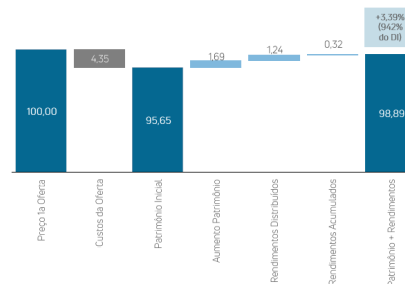
### Performance

Composição do Resultado Ago-20 (R\$ cota)



Fonte: Galapagos Capital - Relatório Gerencial GCFPII

Composição da Performance Acumulada (R\$ cota)



Fonte: Galapagos Capital - Relatório Gerencial GCFPII

## Tese da 2ª Emissão de Cotas

A aprovação da 2ª Emissão de Cotas do Fundo foi baseada nos benefícios projetados para os cotistas do Fundo, tanto os atuais quanto novos investidores. Dentre os principais benefícios esperado com a Nova Emissão estão a diluição de custos fixos, o aumento no volume negociado de cotas do Fundo no mercado secundário e a pulverização da base cotistas, trazendo maior liquidez para os investidores e o aumento da capacidade do Gestor de influenciar a tomada de decisão nos Fundos investidores. Todos esses fatores contribuem para uma projeção de aumento no resultado do Fundo.

### Tese 2ª Emissão de Cotas



#### Custos

Aumento do PL do Fundo torna os custos fixos proporcionalmente menores



#### Liquidez

Tendência de aumento no volume de negociação do mercado secundário



#### Pulverização

Com a 2ª emissão, Fundo poderá ser investido pelo público geral, não somente por investidores qualificados



#### Gestão Ativa

Com a possibilidade de aumento na participação em outros FIs, aumenta a capacidade de influencia da Gestora



#### Resultados

Com os efeitos positivos destacados acima, a Gestora projeta<sup>1</sup> aumento na distribuição de rendimentos para os investidores

1 – Conforme projeções elaboradas pela Gestora no Estudo de Viabilidade

## Estratégia de Alocação

Considerando o contexto macroeconômico e do mercado imobiliário apresentado, o Gestor acredita que existem oportunidades de alocação dos recursos em uma carteira de alta resiliência em termos de rendimentos projetados e projeção de retorno total atrativos, considerando as distribuições de rendimento e potencial ganho de capital com a valorização dos preços das cotas no mercado secundário.

### Estratégia de Alocação

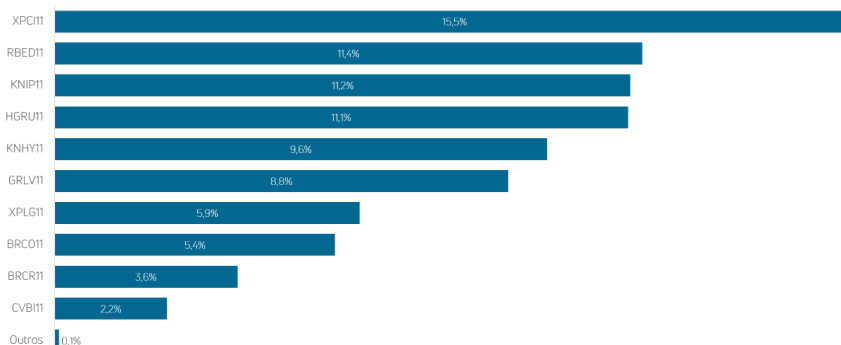
Capacidade de análise da equipe para buscar as oportunidades com melhor relação risco x retorno disponível no momento da alocação.

FILs de CRI	Escritórios	Logística	Outros
<p>Foco nos fundos alocados em operações high grade.</p> <p>Capacidade da Gestora do Fundo de antecipar e atuar nos casos de maior risco.</p> <p>Análise da precificação dos CRIs na carteira para determinação do valor patrimonial real do FIL para comparação com valor de mercado das cotas.</p> <p>Yield dos CRIs alocados.</p>	<p>Foco nos fundos de imóveis de melhor qualidade (AAA), levando em consideração fatores como a localização, qualidade do imóvel, custo de reposição, entre outros.</p> <p>Análise dos contratos e dos locatários dos imóveis, visando a manutenção dos patamares de distribuição.</p> <p>Análise de desconto do preço a mercado versus valor patrimonial, preço por m<sup>2</sup>, custo de reposição dos imóveis, dentre outros.</p>	<p>Foco nos fundos que possuem contratos de alocação atípicos, bem localizados e com bons locatários.</p> <p>Análise do risco de crédito dos locatários dos contratos atípicos e capacidade de reposição, em caso de vacância.</p> <p>Análise de desconto do preço a mercado versus valor patrimonial, preço por m<sup>2</sup>, custo de reposição dos imóveis, dentre outros.</p>	<p>Fundos dos demais setores (educacional, varejo, hospitalar, etc) com foco em imóveis com contratos resilientes e tese imobiliária defensiva.</p> <p>Análise dos contratos de locação. Fundos educacionais e de varejo possuem, muitas vezes, contratos longos e atípicos com inquilinos de boa qualidade de crédito.</p> <p>Análise da tese imobiliária de cada um dos imóveis da carteira do FIL.</p>

## Carteira Atual

A carteira apresentada reflete as posições do dia 31/08/2020. Dado o volume de liquidez atual do mercado, quando comparado com o PL do Fundo, é possível que ocorram alterações relevantes nas posições de forma ágil, possibilitando que o Gestor aproveite as oportunidades para realizar alterar as posições, considerando os preços das cotas em cada momento e as análises de risco e retorno dos Fundos monitorados.

### Carteira do Fundo<sup>1</sup>



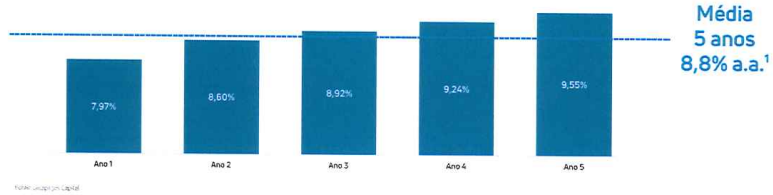
Fonte: Galapagos Capital – Relatório Gerencial (GCPF) 1 – Em 31/08/2020

Resultado Estimados

Estudo de Viabilidade



Dividendo Yield médio ao ano, considerando premissas adotadas pelo Gestor, apresentadas no Estudo de Viabilidade.



Fonte: Galapagos Capital

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS FUTUROS.

São Paulo, 05 de outubro de 2020



GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

**Miguel Russo Neto**  
Diretor

**Joel La Banca Neto**  
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)